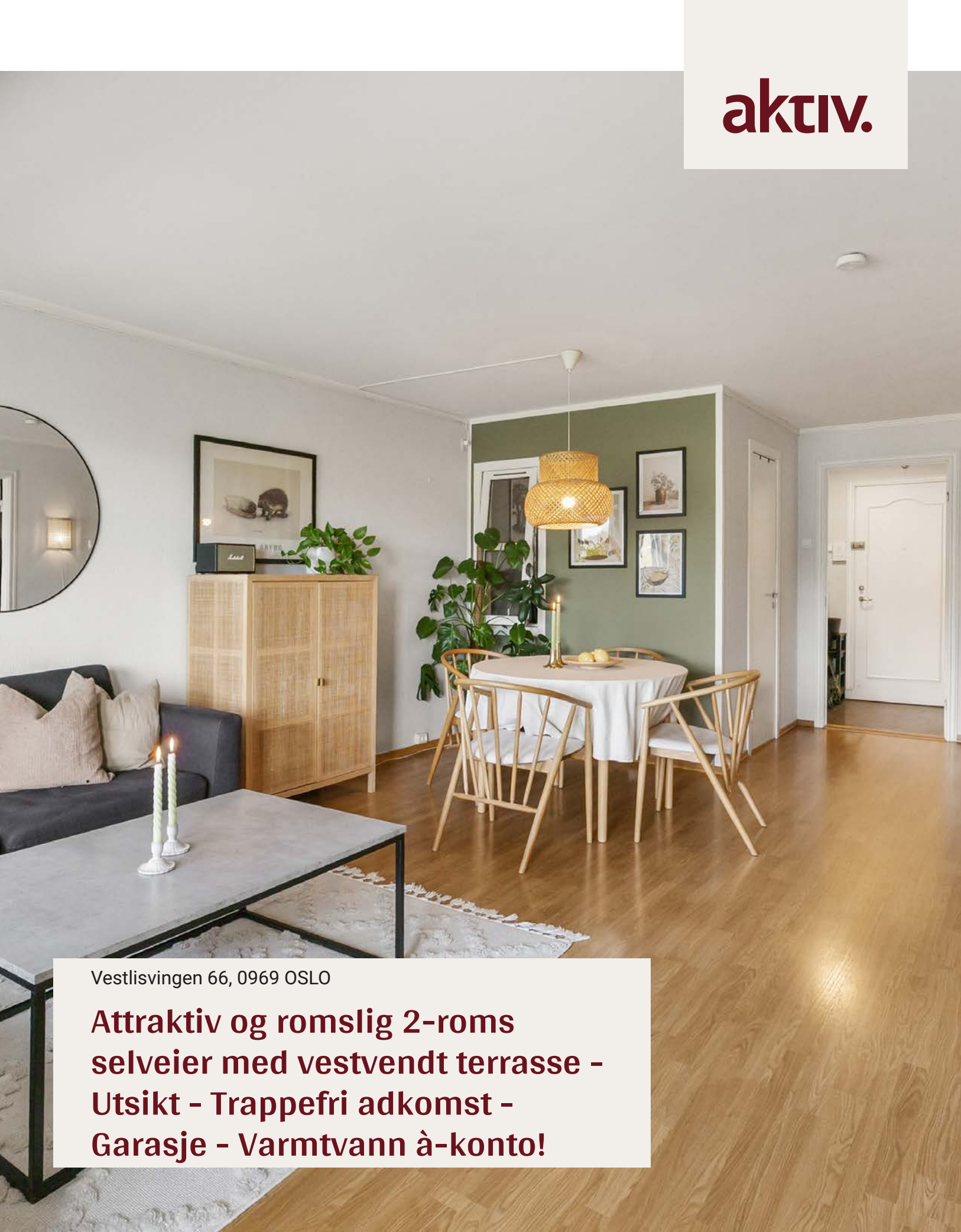




aktiv.

Vestlisvingen 66, 0969 OSLO

**Attraktiv og romslig 2-roms
selveier med vestvendt terrasse -
Utsikt - Trappefri adkomst -
Garasje - Varmtvann à-konto!**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 315 730,-
Omkostn.: Kr 96 720,-
Total ink omk.: Kr 3 912 450,-
Felleskostn.: Kr 5 316,-
Selger: Omar Christoffer Mourad
Helene Skårdalsmo

Østensen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 65/69 kvm
Tomtstr.: 30638 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 20
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1104250041

Attraktiv og romslig 2-roms selveier med vestvendt terrasse - Utsikt - Trappefri adkomst

Irfan Raja ved Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Vestlisvingen 66, en attraktiv og romslig 2(3)-roms selveier med vestvendt terrasse. Leiligheten ligger i det veldrevne og attraktive sameiet Vestlibakken, med kort vei til offentlig kommunikasjon, Stovner senter og alt man har behov for i en travel hverdag. Samtidig er marka en nær nabo med rekreasjonsområder og fine turmuligheter sommer som vinter. Her er det godt å bo, og lett å trives!

- Attraktiv og romslig 2-roms selveier
- Leiligheten har en praktisk planløsning
- Trappefri adkomst
- Store vindusflater
- Praktisk gardroberom og kontor
- Meget god beliggenhet på fremste rekke
- Vestvendt terrasse på hele 14 kvm
- Gode solforhold
- Flott utsikt
- Garasjeplass
- V.v. å-konto

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	73
Vedtekter	76
Husordensregler	88
Forretningsfører opplysninger	94
Årsmøte 2024	98
Protokoll til årsmøte 2024	132
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 65 m² Bad, bod, entré, omkleddningsrom, stue, kjøkken, omkleddningsrom 2 og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Terrasse.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

30638 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet og beplantede fellesarealer/tun med lekeapparater, ballplass og sittegrupper. Asfaltert adkomst til bebyggelsen.

Sameiet fester tomt av Oslo Kommune. Festekontrakten har en tid på 90 år og regnes fra 01.11.1972. Festetiden utløper i 2062. Festeavgiften er regulert fra 01.11.1972 til kr 19 200 pr. år beregnet etter 4 % av grunnprisen kr 480 000,-. Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldene prisforskrifter. Festeavgiften er på kr 600 476,-. Festeavgiften betales gjennom felleskostnadene. Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften kan justeres.

Oslo kommune, som grunneier/bortfester, har ikke forkjøpsrett ved overdragelser av seksjoner i Vestlibakken Boligsameie, men skal samtykke til overdragelsen av festeretten til seksjonene.

Beliggenhet

Vestlisvingen 66 ligger i et populært boligområde på Vestli. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk. Det er flotte grøntområder like utenfor døren, som er godt ivaretatt av sameiets beboere. Kort gangavstand til rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i marka sommer som vinter. Det er barnehage og skoler i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og T-bane i nærheten. Kort vei til Stovner senter med mange forretninger, servicetilbud, restauranter, kafeer, apotek, bibliotek, idrettsanlegg m.m. Det er ca. 12 km til Oslo sentrum, og det tar rundt 10-15 minutter med bil.

Butikk-/servicetilbud: Dagligvarehandelen kan du blant annet gjøre på Kiwi, Sultan marked, Meny, Coop extra. Senteret har et rikt utvalg som dagligvarehandel, cafeer, spisesteder, klesforretninger, vinmonopol, bibliotek m.m. Med bil er det kun 5-10 minutter til Lørenskog, hvor du blant annet finner Lørenskog hus og Metro Senter med butikker, spisesteder og kino. Triaden og Strømmen Storsenter er andre alternativer til shopping.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i kort strekning til både skoler og barnehager. Se vedlagt

nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

T-banens linje 4 og 5 (Bergkrystallen via Storo / Ringen via Tøyen) tar deg til sentrum, med hyppige avganger og en reisetid på under en halvtime. I tillegg til T-banen er det gode bussforbindelser fra Stovner, med buss nr. 64 og nr. 65 til Furuset samt nr. 67 til Galgeberg. Det er enkelt å komme seg fra Stovner til Lørenskog, Lillestrøm og Skjetten med buss.

Bygningssakkyndig

Eirik H. Brynhildsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

7 etasjers leilighetsbygg i betongkonstruksjon med en fasade av liggende kledning og pusset mur. Leiligheten holder normal standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vest vendt balkong. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt. Malte trevinduer med 2-lags glass B30 brannør i tre mot oppgang. Døren har tittehull. Balkongdør i tre med 2 lags glass fra 2004. Balkong ca 14m² av betong med beleg, rekkverk av blomsterkasser. Balkong ligger vestvendt. Balkongen er rehabilitert senere år med nytt membranekke.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er motfall i ett område ca 40cm ut fra døren. Om vann kommer over høyeste punkt vil det i dette området renne mot døren og ut i entre. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggeåret med

skrusikkringer.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 3

Antall måneder 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Satt inn dusjkabinett. Arbeid utført av: RINGEN RØRSERVICE AS.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Sprekk mellom gulvplate, kjøkken.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Betongrehabilitering i regi av sameiet/styret. Arbeid utført av: Selvaag.

Egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Entré med bod, bad, soverom, to omkleddingsrom, kjøkken og stue med utgang til en

vestvendt terrasse.

I tillegg medfølger en kjellerbod og garasje plass i felles låsbart garasjeanlegg.

Standard

Entre

Når du kommer inn i boligen blir du møtt av en hyggelig entre med god plass for oppbevaringsmøbler. En bod i tilknytning til entreen frigjør mye plass i boligen. Her er det godt å komme hjem samt å ønske gjester velkommen. Lysmalte veggoverflater og vinylbelagt gulv.

Bad

Delvis flislagt bad i meget praktisk løsning. Innredningen består av romslig dusjsone med skyvedør, servant med underskap, belyst speil med sideskap, høyskap og opplegg for full vaskesøyle med vaskemaskin og tørketrommel. Flislagte veggoverflater og linoliumsbelegg på gulv.

Soverom/Walk-in-closet

Romslig soverom med god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Et stort vindu sørger for godt lysinnslipp og en luftig atmosfære. I tilknytning til soverommet finner du et meget praktisk walk-in-closet med praktisk innredning og meget god oppbevaringsplass. Lysmalte veggoverflater og laminatgulv.

Kjøkken

Praktisk kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter, laminert benkeplate, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kombiskap med kjøle- og frysedel. Lys under overskap gir kjøkkenet et delikat preg. Malte veggoverflater og laminatgulv.

Innredet rom

I stuen er det laget et rom med en rekke bruksmuligheter (rommet kan ved enkle grep fjernes dersom man ønsker større stue).

Rommet er innredet som et kontor. Et vindu er satt inn for en lysere atmosfære. Dette rommet er ikke godkjent som soverom. Malte veggoverflater og laminatgulv.

Stue

Stuen oppleves som lys og romslig grunnet store vindusflater som slipper inn godt med lys. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, medievegg og spisestue hvor du kan invitere venner og familie til hyggelige måltider. Stuens romslige utforming gjør dette til et yndet samlingspunkt for venner og familie. Lysmalte veggoverflater og laminatgulv. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på 14m².

Terrasse

En stor solrik, vestvendt terrasse på ca. 14m² med gode solforhold. Det er god plass til å møblere med sittegruppe og grill. Her kan lange solrike sommerdager nytes i hyggelige omgivelser. Fra terrassen har du flott utsikt over nærområdet.

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.

Komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken medfølger. Enkelte planter i blomsterkassen medfølger ikke.

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

Inkludert i de månedlige fellesutgiftene. (Basispakke). Sameiet har kollektivavtale vedr. tv og internett, leverandør av Internett og TV er Telia.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 359 i felles garasjeanlegg. Det har blitt etablert infrastruktur til elbillading i garasjeanlegget.

Gjesteparkering på angitte plasser.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

5168,17 kWh for 2024.

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 3 500 000

Formuesverdi primær

Kr 888 061

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 552 243

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

205/92245

Felleskostnader inkluderer

Forbruk varmtvann (Akonto), garasjeplass, grunnpakke med kabel-TV og internett, trappevask, kommunale avgifter, festeavgift, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Herav:

Akonto varmtvann 350,00

Trappevask 121,00

Garasje 150,00

Felleskostnader 4 299,60

Kabel-tv 396,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 316

Andel Fellesgjeld

Kr 315 730

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

28.04.2025

Andel fellesformue dato

28.04.2025

Sameiet

Sameienavn

Vestlibakken Boligsameie

Organisasjonsnummer

971439343

Om sameiet

Vestlibakken boligsameie: Sameiet består av 333 seksjoner. Vestlibakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971439343. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vestlibakken boligsameie har engasjert Vaktmester Andersen til å utføre vaktmester tjenester, plenklipping, snørydding og trappevask. Vestlibakken boligsameie samarbeider med MER for montering av Elbil-ladere. Hjemmeside: <https://vibbo.no/vestlibakken>

Sameiet er i et stort, pågående rehabiliteringsprosjekt (september 2022 - august 2025). Prosjektet utføres av Selvaag prosjekt som er totalentreprenør. Hensikten med prosjektet er å vedlikeholde bygningsmassen i sameiet, der målet er å få et godt og varig resultat samt gi eiendommen et løft. Prosjektet omfatter rehabilitering av fasadene (inkl terrasser) på begge sider, og rehabilitering av takene, inngangspartiene og rekkverkene på inngangssidene samt garasjeanlegg. Prosjektet hadde i utgangspunktet en kostnadsramme på 120 millioner. Sameiets rådgiver i OBOS opplyser pr epost 30.04.2025 at det ble orientert på årsmøtet at sameiet har behov for mer likviditet knyttet til prosjektet, og at vil det bli tatt opp en siste rest av lån for å dekke dette. Dette er estimert til å ligge på ca. 10 000 - 20 000,- pr seksjon. Selvaag Prosjekt har en egen prosjektside for beboerne på Vibbo i tillegg publiseres det informasjon og status på fremdrift på egen side: <https://selvaagprosjekt.no/vestlibakken-boligsameie>

Nyligere arbeider og oppgraderinger i sameiet:

2022-2025: Pågående rehabiliteringsprosjekt av fasader, tak, inngangspartier og garasjeanlegg

2020-2021: Mellomdekker mellom Vestlisvingen 70-72, 94-96 og 100-102 er rehabilitert

2020: Etablert lekeplass med sittegrupper ved Vestlisvingen 70-72

2019: Det ble lagt opp infrastruktur som muliggjør etablering av ladepunkt for elbiler i garasje

2018-2019: Etablering av nedgravde søppelbrønner

2017: Oppussing av trappeoppgangene. Det ble da også montert nye lysarmatur

2016: Utskiftning av gulvbelegg

2013-2015: Det ble utført rørrehabilitering. Ferdigstilt desember 2015 og omfattet gjennomgående rørrehabilitering og oppgradering av berederrom

2012-2014: Utskiftning av blomsterkasser

Sameiets økonomi:

Resultatregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr -29 398 552,-. Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 21 568 864,- mot budsjetterte kr 22 525 000,-.

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr -43 193 369,- mot budsjetterte kr -12 740 999,-. Omløpsmidler pr 31.12.2024 var kr 2 030 814,-. Egenkapitalen pr 31.12.2024 var kr -130 900 215,-.

Egenkapitalen i sameiet er negativ og må ses i sammenheng med det pågående rehabiliteringsprosjektet. 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.

Årsmøte for 2025 ble avholdt i 3. april 2025. Følgende saker var oppe for behandling: Konstituering, behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024, fastsettelse av honorarer og valg av tillitsvalgte. Av andre saker som ble behandlet var det kun saken der styret fremmet forslag om å etablere avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld) med forretningsfører, men dette ble nedstemt.

I styrets årsrapport for 2024 fremkommer det at styret har vært i dialog med Selvaag for å vurdere omfanget av rehabilitering av C- og D-garasjen (øvre rekke – begge plan) da disse er i dårlig forfatning. Det er også planlagt asfaltering utenfor garasjen til nedre rekke våren 2025, det er budsjettet i 2025 for ny gangvei til garasjen ved 106 da denne dårlig forfatning. Det vurderes å nedjustere antall plasser i gjestegarasjen da det stort sett er mye ledige plassering. Styret i prosess med å etablere flere HC plasser utenfor nr. 96-98 og 78, i tillegg til å utvide en eksisterende utenfor 90-92. Det er byttet driftsleverandør av ladeanlegget og overgang til spotpris. Videre orienteres det kort om den pågående rehabiliteringen i sameiet, flere forsikringssaker og bakgrunnen for disse, ventilasjonsarbeid og planlagt ventilasjonsrens i alle oppganger i 2025, utarbeidelse av brannplan, etablering av låste sykkelboder under 66 og 102, oppdatering på avregning og fakturering av varmtvann, beplantning av trær og øvrig beplantning, rengjøring av avfallsbrønner og samt orientering om håndtering av avfall, postkasser, nabovarsel om mulig oppføring av rekkehus med seks boenheter i Vestlisvingen 84B, lekeplasser, belysning, dugnad, komprimatorbil og hevendelser om klager. Styrets årsrapport i sin helhet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207570192

Lånetype: Serielån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 19 499 971,00

Innfrielsesdato: 30.12.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207838292

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%
Restsaldo 3 208 113,00
Innfrielsesdato: 30.10.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208049658
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 42 677 709,00
Innfrielsesdato: 30.09.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208128337
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 69 094 843,00
Innfrielsesdato: 30.07.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Regnskap/budsjett

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Eierseksjonen er en del av eierseksjonssameiet Vestlibakken Boligsameie (org.nr. 971439343), bestående av totalt 333 eierseksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2023 på kr 5.747.000,-. De disponible midlene var per 31.12.2023 kr 11.782.917,- og viser sameiets likviditet.

Tallene for 2024 kommer først når sameiet har hatt sitt årsmøte i 2025. Årsmøte avholdes normalt i perioden mai-juni.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i

sameiets styre og/eller årsmøte.

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

Styregodkjennelse

20 dagers styregodkjenning. Iht. sameiets vedtekter skal ny seksjonseier godkjennes av sameiet v/styret.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene fremlegges ved henvendelse til megler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler § 9 om husdyrhold:

- Hunder skal holdes i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m.
- Det er ikke tillatt å benytte oppgangen til lufting av dyr.
- Dyreekskrementer skal straks fjernes av dyreeier.
- Dyr skal ikke sjenere naboer med støy, truende eller aggressiv adferd.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 20, seksjonsnummer 8 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:

301/99/20/8:

11.10.1973 - Dokumentnr: 18831 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Nye vilkår

Nye vilkår

Diverse påtegning

Bestemmelsen i kontrakten prf 13, 1.ledd skal ikke gjelde
ved overdragelse av den enkelte seksjon i sameiet

19.03.1986 - Dokumentnr: 18064 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTERETT TIL SAMEIET

FOR NOK. 20 000.-

MED PRIOR. ETTER 80% AV VERDITAKST

TIL ENHVER TID

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1973 - Dokumentnr: 10188 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1973 - Dokumentnr: 18831 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1973 - Dokumentnr: 18831 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 90 år

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Nye vilkår

Nye vilkår

Diverse påtegning

Bestemmelsen i kontrakten prf 13, 1.ledd skal ikke gjelde
ved overdragelse av den enkelte seksjon i sameiet

14.12.1973 - Dokumentnr: 24323 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1976 - Dokumentnr: 12176 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1986 - Dokumentnr: 18064 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 205/92245
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 333 SEKSJONER

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg datert 13.02.1974.
Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon datert 11.10.2016.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for fasadeendring datert 15.08.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Soverom er delt opp med skillevegg til soverom og omklæringsrom. Det er etablert ett
ekstra omklæringsrom i del av stuen. Endringene vurderes ikke å være søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.02.1974.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei - Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann - Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Tilknytning avløp - Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, felles avkjørsel, offentlig gang-/sykkelvei, friområde/park, turvei/skiløype og forretning med tilhørende anlegg. Eiendommen er omfattet av reguleringsplanene 27871 vedtatt 01.09.1971, S-1738 vedtatt 28.07.1971 og 11973 vedtatt 07.09.1973.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

315 730 (Andel av fellesgjeld)

3 815 730 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

95 370 (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))

96 720 (Omkostninger totalt)

107 620 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 420 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 912 450 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 923 350 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 926 150 (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 96 720

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

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

Salgsoppgavedato

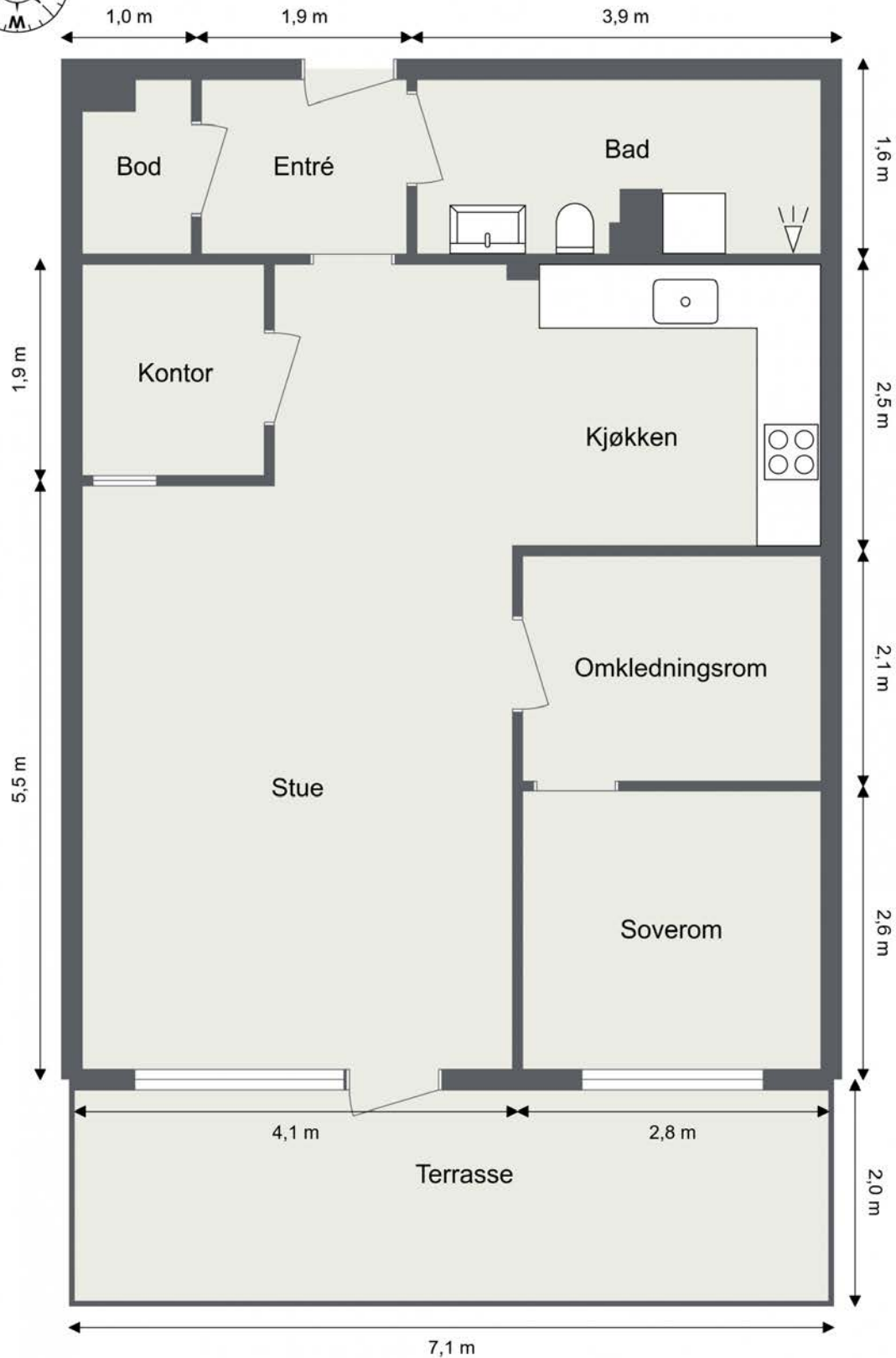
08.05.2025





Vestlisvingen 66

Hovedetasje (gulvareal)



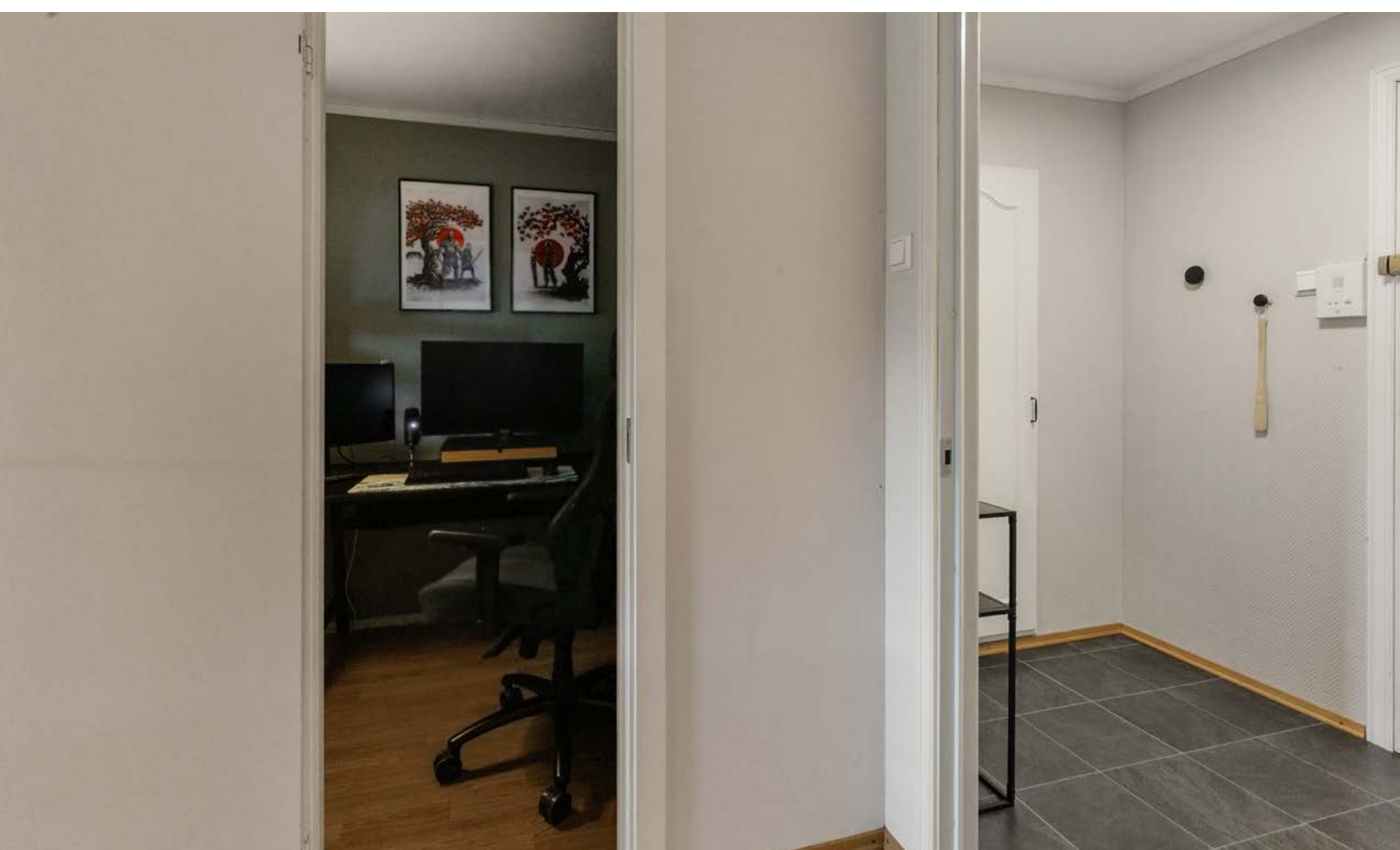
Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme

















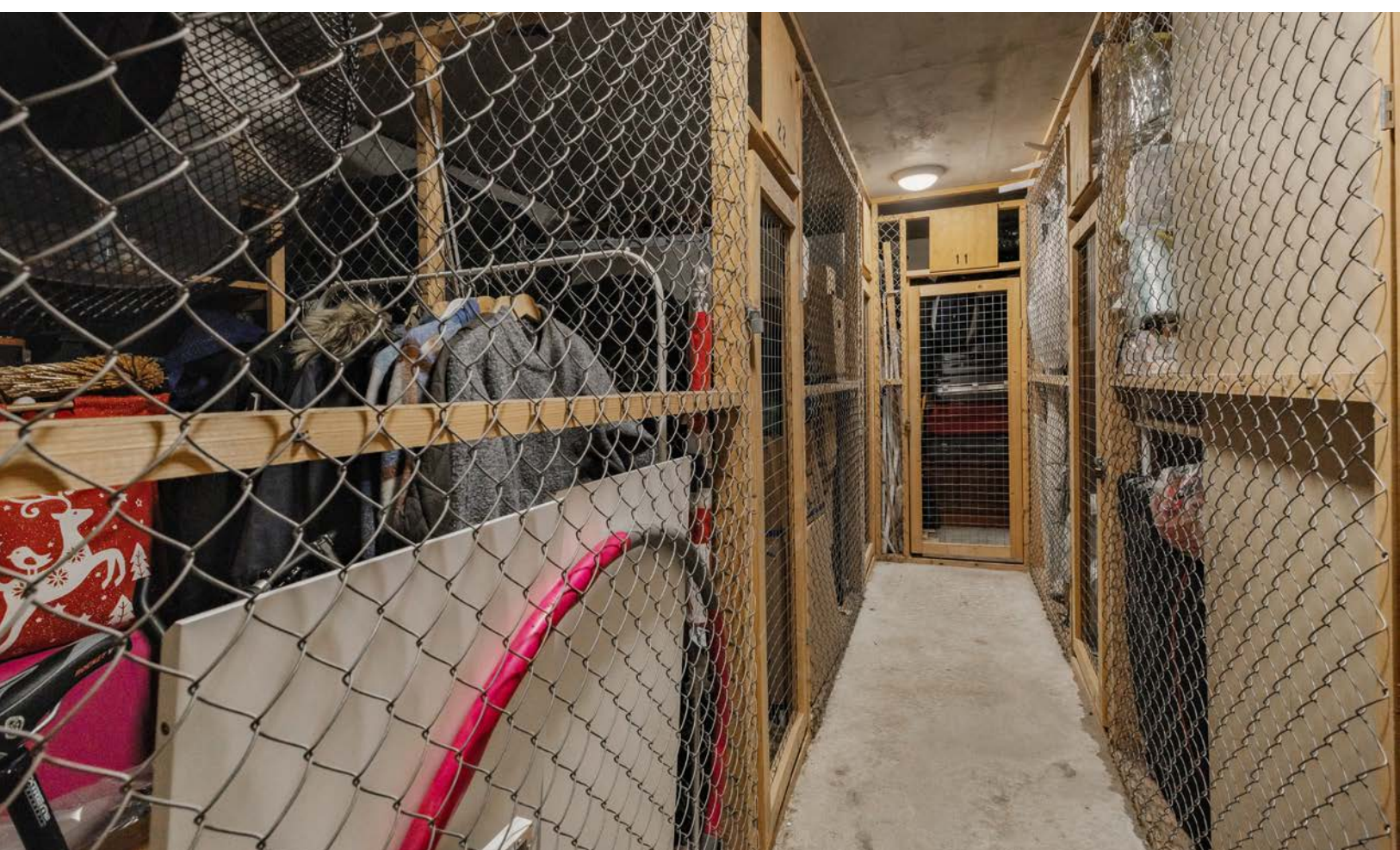












Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet i 1.etg



Vestlisvingen 66, 0969 OSLO



OSLO kommune



gnr. 99, bnr. 20, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 16.08.2024

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 20084-2656

Referansenummer: UA2043

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik H. Brynhildsen

Vår ref: Oppdragsnummer:
3286240169



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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen
Uavhengig Takstingeniør
eirik@staverntaksering.no
476 22 733

Medansvarlig

Rune Larsen
rune@staverntaksering.no
994 09 100



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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

7 etasjers leilighetsbygg i betongkonstruksjon med en fasade av liggende kledning og pusset mur. Leiligheten holder normal standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vest vendt balkong. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Leilighet i 1.etg - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags glass
B30 brannjør i tre mot oppgang. Døren har tittehull. Balkongjør i tre med 2 lags glass fra 2004.
Balkong ca 14m2 av betong med beleg, rekkverk av blomsterkasser. Balkong ligger vestvendt. Balkongen er rehabilitert senere år med nytt membrandekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat i stue og soverom, beleg på bad.
Vegger: malte plater og malt betong, flis på bad.
Himling: malt betong.
mindre sår/merker på overflater.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Betongdekke som etasjeskiller, trolig isolert etter byggeårets krav.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjer over bakkenivå. Radonmålinger er derfor ikke relevant.
Malte glatte innerdører. Malte profilerte innerdører. Normal brukslitasje alder i betraktning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad med malte plater og flis på vegg, flis gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett. Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist. Membran er synlig i sluket. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via felles mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer. Kjøl/frys, komfyr, oppvaskmaskin og ventilator med avkast til felles avtrekk. Automatisk vannstopper er montert, men ikke komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast, rør i rør system.
Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.
bygget er naturlig ventilert med ventiler på vegg/vinduer
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi

av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Elektrisk anlegg fra byggeåret med skrusikringer.
Leiligheten har brannvarslere og brannslukker som er yngre enn 10 år.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

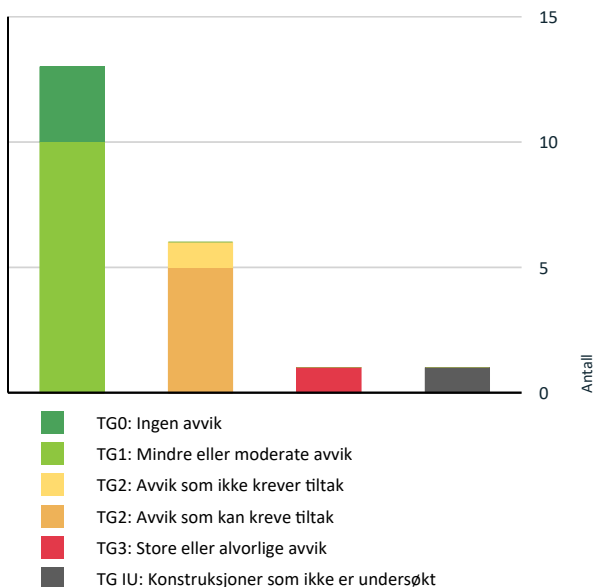
[Gå til side](#)

Leilighet i 1.etg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Soverom er delt opp med skillevegg til soverom og omkleddningsrom. Det er etablert ett ekstra omkleddningsrom i del av stuen.
Endringene vurderes ikke å være søknadspliktig.

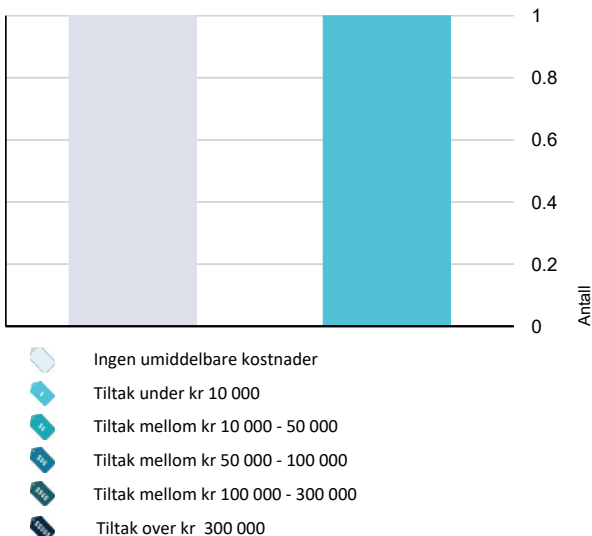
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.

Det er ikke flyttet på tyngre gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet og opplysninger ved egenerklæring av eier.

Selger plikter å lese nøye igjennom denne taktrapport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befæringsdato.

Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten bod i fellesarealer og plass i felles garasje. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

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."

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1.etg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall i ett område ca 40cm ut fra døren. Om vann kommer over høyeste punkt vil det i dette området renne mot døren og ut i entre.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg fra byggeåret med skrusikringer.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1.ETG

**Byggeår**

1973

Anvendelse

Benyttes som bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass

Årstall: 2004



Dører

B30 branddør i tre mot oppgang. Døren har tittehull. Balkongdør i tre med 2 lags glass fra 2004.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ca 14m² av betong med belegg, rekkverk av blomsterkasser. Balkong ligger vestvendt. Balkongen er rehabilitert senere år med nytt membrandekke.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat i stue og soverom, belegg på bad.
Vegger: malte plater og malt betong, flis på bad.
Himling: malt betong.
mindre sår/merker på overflater.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller, trolig isolert etter byggeårets krav.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3.etasjer over bakkenivå. Radonmålinger er derfor ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innerdører. Malte profilerte innerdører. Normal bruksslitasje alder i betraktning.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med malte plater og flis på vegg, flis gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett. Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist. Membran er synlig i sluket. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via felles mekanisk avtrekk, tilluft under dør.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt innvendig tak

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelagt gulv.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra høyeste punkt til topp slukrist. Det er motfall i ett område ca 40cm ut fra døren. Om vann kommer over høyeste punkt vil det i dette området renne mot døren og ut i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall i ett område ca 40cm ut fra døren. Om vann kommer over høyeste punkt vil det i dette området renne mot døren og ut i entre.

Konsekvens/tiltak

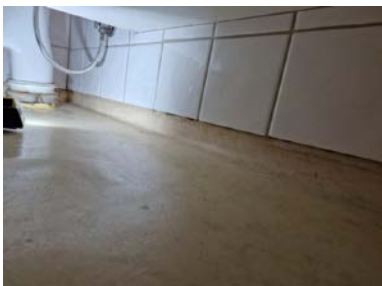
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det anbefales å utbedre forholdet. Ved å beholde dusjkabinett og unngå vannsøl vil våtrommet kunne benyttes som det er i en tid frem til utbedring.

Avstand fra sluk til dør er over 3m. Kostnadsoverslag gjelder kun for nærmere undersøkelse. Det kan være mulig å påføre gulvsparkel under vinylbelegg og heve døren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Vinylbelegg ligger ned i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk til felles anlegg

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer. Kjøøl/frys, komfyr, oppvaskmaskin og ventilator med avkast til felles avtrekk. Automatisk vannstopper er montert, men ikke komfyrvakt.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er mekanisk avtrekk til felles anlegg på vegg nær kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, rør i rør system.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

bygget er naturlig ventilert med ventiler på vegg/vinduer

TG IJ Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunn av alder på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.

Varmekabler er ikke funksjon testet.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



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 forenklete 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.

Leiligheten har brannvarsler og brannslukker som er yngre enn 10 år.

Tilstandsrapport

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
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 boden
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 byggeteknisk 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

Leilighet i 1.etg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65			65	14
Andre etasjer		4		4	
SUM	65	4			14
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Bod, Entré, Omkleddingsrom, Stue, Kjøkken, Omkleddingsrom 2, Soverom		
Andre etasjer		Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Leiligheten ligger i byggets første etasje som er tredje etasje fra bakkenivå.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom er delt opp med skillevegg til soverom og omkleddingsrom. Det er etablert ett ekstra omkleddingsrom i del av stuen. Endringene vurderes ikke å være søknadspliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

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: Takhøyde i stue:240cm

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)
Leilighet i 1.etg	63	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2024	Eirik Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	20		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestlisvingen 66

Hjemmelshaver

Østensen Helene Skårdalsmo, Mourad Omar
Christoffer, Oslo Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på populære Vestli, øverst i Groruddalen. Leiligheten har en god intern beliggenhet i sameiet og ligger sentralt til på første rekke, i et trivelig og barnevennlig bomiljø. Høyt og fritt beliggende på et lite høydedrag, hvilket gir en luftig følelse og et åpent utsyn over nærområdet. Det er minutters gange til Stovner Senter med alt av fasiliteter.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Chr. Krohgs gate og Trondheimsveien til Sars' gate/Fv4 i Grünerløkka. Ta Trondheimsveien til Kalbakkveien i Grorud. Ta avkjøringen mot Kalbakken/Rødtnet fra Trondheimsveien/Rv4. Fortsett på Kalbakkveien. Ta Grorudveien til Trondheimsveien/Rv4. Fortsett ut på Trondheimsveien/Rv4. Fortsett på Fossumveien. Kjør til Vestlisvinge

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig

Om tomten

Pent opparbeidet tomt

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	05.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	
2	06.05.2025	Lagt til etasje og vurdering av tilsendte tegninger

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

- 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/UA2043>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250041	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helene Skårdalsmo Østensen	Omar Christoffer Mourad
Gateadresse	
Vestlisvingen 66	
Poststed	Postnr
OSLO	0969
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104250041

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt inn dusjkabinett

Arbeid utført av

RINGEN RØRSERVICE AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Sprekk mellom golvplate, kjøkken.

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

Betongrehabilitering i regi av sameiet/styret.

Arbeid utført av

Selvaag

Document reference: 1104250041

- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250041

Tilleggskommentar

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: 1104250041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Omar Christoffer Mourad	c16769a10e977219b3b1d56 37a93f43d81a073bc	27.04.2025 12:35:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Østensen	98823dc977217950e54d56 dfb6d756a0180cef71	27.04.2025 12:31:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

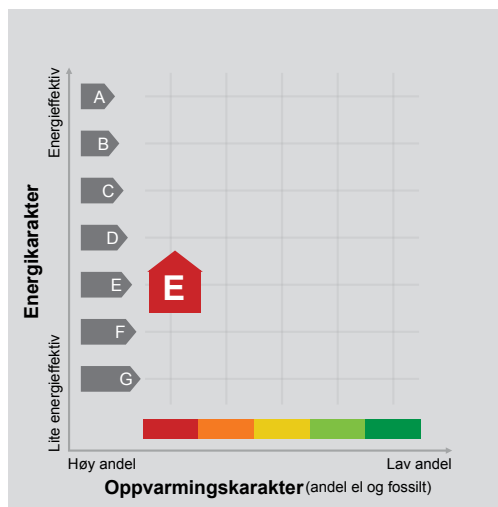
Document reference: 1104250041

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Vestlisvingen 66
Postnummer	0969
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80691653
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-111128
Dato	27.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 1 568 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 568 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs

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

- Montering tetningslister
- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1973
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 65
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "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.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Nabolagsprofil

Vestlisvingen 66 - Nabolaget Vestliberget - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Gullberget Linje 5N	4 min 0.4 km
Vestli Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16.5 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	6 min 2.7 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	14 min 1.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	11 min 7.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Kvalitet på skolene

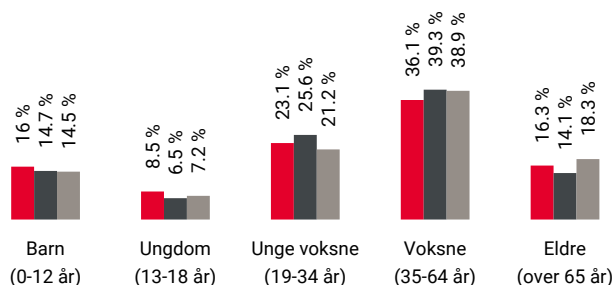
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestliberget	2 388	958
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestlisvingen barnehage (1-5 år) 53 barn	1 min 0.1 km
Vestliberget barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Vestlikollen barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Vestli	8 min
Meny Stovner	11 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

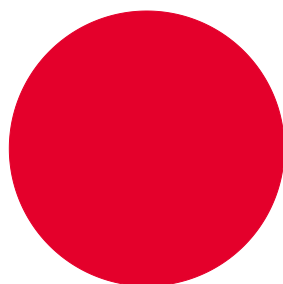
⚽ Vestlisvingen/marta tynes vei balløkke 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Vestli skole 4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

🚴 Stovner Trimsenter 11 min 🚶

🚴 STOLT Rommen 20 min 🚶

Boligmasse



100% blokk

«Er oppvokst her og har nå bodd her i 29 år nå:-) Veldig fornøyd, har alt jeg trenger i nærheten..»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stovner Senter

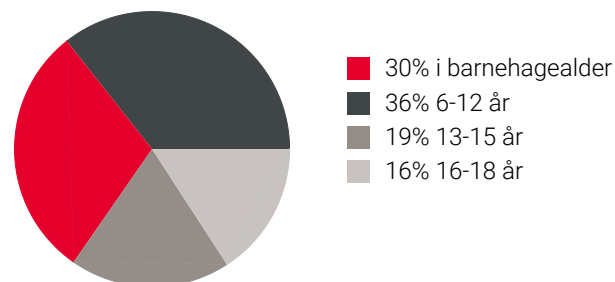
11 min 🚶



Ditt Apotek Vestli

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

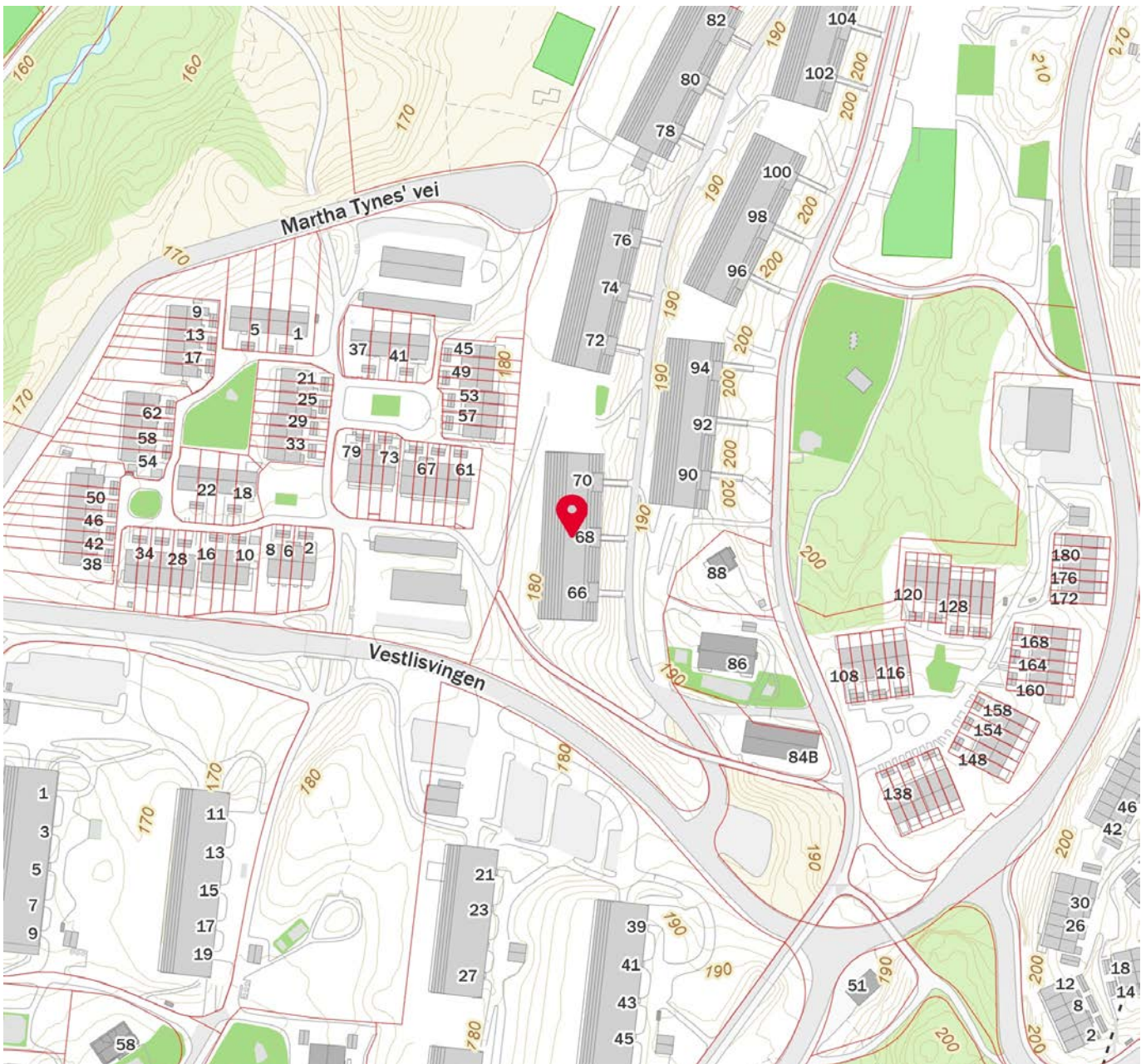
Vestliberget

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



VEDTEKTER

for

Vestlibakken Boligsameie, org. nr. 971 439 343

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 26.03.20 og 25.03.21)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vestlibakken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19. mars 1986.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 333 boligseksjoner på eiendommen gnr. 99, bnr. 20 i Oslo kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

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

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan kreves overprøvd av sameiermøtet, som også kan gi retningslinjer for bruken.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

En seksjonseier har ikke adgang til å sette opp parabol eller annen fast synbar innretning på eller tilknytning til balkong og/eller fasade uten at det foreligger samtykke fra styret. Slikt samtykke skal foreligge før tiltaket kan iverksettes og styret kan gi slikt samtykke forutsatt av at:

- Innretningen plasseres slik at den ikke er synlig utenfra, for eksempel ved at den plasseres bak balkongkassen
- Antennen settes opp uten at bygningen skades, for eksempel ved at antennefoten limes fast slik at det verken oppstår kondens- eller fuktproblemer som kan skade bygningen

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

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

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(7) Seksjonseiersom monterer innglassing, skal søke styret slik at riktig type og leverandør blir benyttet. Det skal ikke monteres innvendig/utvendig gardiner eller persienner på innglassing.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se sameiets husordensregler for nærmere bestemmelser vedrørende dyrehold.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Oppdatert listen er til enhver tid hos styret. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, 01.01.19.

(4) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(5) Utleie av parkeringsplassen er ikke tillatt, men styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal.

(6) Det er utarbeidet egne regler og avtale for leie av parkeringsplass som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer.

4-3 Vedlikehold og orden

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget. Beboer/bileier plikter å sørge for å holde orden på og rundt garasjeplassen. Det er her kun tillatt å oppbevare gjenstander som har direkte relasjon til bilen, som f.eks. takstativ, skiboks mm.

Det er kun tillatt å oppbevare 1 sett ekstra dekk til bilen på plassen.

Garasjeplassen skal ikke brukes til frasetting av bilvrak og annet søppel. Styret kan bestille rydding for sameieres/leietakers regning.

Det er ikke tillatt å foreta bilreparasjoner og oljeskift i garasjeanlegget eller på gjesteparkeringen.

Lagring av brennbare gjenstander/væsker i garasjeanlegget er forbudt i henhold til brannvesenets bestemmelser.

Kjøring på sameiets gangveier skal til enhver tid foregå i gangfart.

4-4 Gjesteparkering

Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester/besøkende til vårt sameie. Begrensninger i parkeringen fremgår til enhver tid på skilter i tilknytning til garasjeanlegget og på sameiets internettside.

4-5 Plasser for bevegelseshemmede

På parkeringsplasser som er opparbeidet for bevegelseshemmede, fremgår det til enhver tid hvilke begrensninger som er gjeldende. Disse plassene kan kun benyttes av biler som har gyldig offentlig dispensasjon

4-6 Kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- feiing
- reparasjon av garasjeport
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-7 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) innvendige flater på balkong

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Rehabilitering av bad og andre våtrom må utføres av autorisert rørlegger og/eller annen fagmann. Etter at arbeidet er utført skal utførende fagmann avgi erklæring på vegne av seksjonseieren til styret om at arbeidet er utført i henhold til gjeldene våtromsnorm.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

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

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

(8) Ingen sameier kan endre farger utvendig eller foreta bygningsmessige endringer uten etter skriftlig samtykke fra styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Av sameiets felleskostnader fordeles 40% likt mellom seksjonseierne. Resten, 60%, fordeles etter arealet på den enkeltes seksjon.

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

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med trappevask, kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

Det er i tillegg til lovbestemt panterett tinglyst en heftelse på seksjonene. Som sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser til å dekke andel av felleskostnadene, har sameiet betinget seg panterett med kr 20 000 i hver seksjon. Den har prioritet etter 80% av den til enhver tid gjeldende verditakst.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6-5 Vedlikeholdsfond

Styret skal sørge for at det finnes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp som seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles på samme måte som felleskostnadene.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fremtidig vedlikehold.

Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningen skje som en del av de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller

sjeananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. *Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.* Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne (*kursiv: følger ikke av dagens vedtekter. Ta stilling til denne regelen*)

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte

stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER

for

Vestlibakken Boligsameie, org. nr. 971 439 343

Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold innen sameiet og mellom naboer. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiemøtet, styret og vaktmester gir.

Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og er delt ut til alle boenhetene. Ekstrakopi av husordensreglene og vedtektene kan fås ved henvendelse til styret. Oppdaterte vedtekter og husordensregler finnes på internettadressen www.vibbo.no

Ved overdragelse av seksjonen sendes vedtekter og husordensregler automatisk til ny eier.

Ved utleie plikter seksjonseier å sette leietaker(e) inn i disse, samt sørge for at de mottar et eksemplar.

§ 1 Renhold og orden

- Inngangspartier og trapper vaskes av et vaskebyrå.
Gjeldende avtale ligger tilgjengelig på sameiets hjemmeside
- Rømningsveier må aldri sperres.
- Sykler, barnevogner, sportsutstyr og andre gjenstander må ikke plasseres i trapper, avsatser eller bodganger.

Spesielle regler for den enkelte oppgang om plassering av sykler i inngangspartiet kan vedtas dersom flertallet i oppgangen er enige om hvordan ordningen skal praktiseres. De skal aldri plasseres slik at det er i strid med regler for rømningsveier.

Det er ikke tillatt å låse sykler fast i gelenderet og disse vil bli fjernet av vaktmester/styret for eiers risiko.

Barnevogner som er i daglig bruk, kan plasseres i inngangspartiet

§ 2 Avfallshåndtering

- Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i utvendige søppelbrønner.
Kildesortering:
Matavfall i grønn pose, plastemballasje i blå pose og restavfall i handlepose som skiller seg klart fra de grønne og blå posene.
- Alt annet avfall som møbler, hvite-/brunvarer, bygningsavfall, samt spesialavfall som f.eks. maling, kjemikalier mm, må beboerne selv besørge fjernet til avfallsdeponi.
- Avfall skal ikke under noen omstendighet hensettes i eller ved siden av containere, i garasjeområdet eller i fellesrom.
- Innleie av komprimatorbil besørges av styret, normalt på våren.
- Papp og papir skal kastes i særskilte containere for gjenvinning. De skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne.
Det må aldri plasseres ved siden av containeren.
- Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser.
Terrassene skal ikke benyttes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer som vaskemaskiner/kjøleskap/frysere, bildekk eller søppel på terrassene.

§ 3 Kjeller og kjellerboder

- Beboerne plikter å holde orden i egne boder.
- Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene.
- For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater boden.
- Det er ikke tillatt å koble til elektrisk utstyr i kjellerbodene

§ 4 Vannkraner, avløp, lekkasje og arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

- Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer iht. den enhver tid gjeldene våtromsnorm, pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.
- Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om.

- Beboer plikter å sørge for at nedløpsrør, avløpsrenne og sluk på terrassen ikke tilstoppes og forårsaker overvannskader.
- Oppvask- og vaskemaskiner skal kun være tilkoplek kaldt vann.
- Der hvor vannskader oppstår som følge av uaktsomhet, eller at lekkasje ikke er varslet i tide, vil seksjonseier holdes økonomisk ansvarlig.

§ 5. Postkasseskilt og ringetablå

- Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringetablå og postkasse er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen.
- Endring av navn på ringetablå gjøres av vaktmester eller styret.
- Postkasseskilt skal være i et format som passer inn i avmerket område på postkassen.

§ 6 Bruk av uteareal

- Det er ikke tillatt å kaste søppel på sameiets område. Dette gjelder gangveier, gjesteparkerings-området, garasjeanleggene, lekeplasser og øvrige fellesarealer.
- Hærverk som utføres på sameiets områder, vil bli politianmeldt og det vil bli fremmet krav om erstatning.
- Ballspill er ikke tillatt mellom blokkene.
- Styret tar initiativ til dugnad på sameiets område. Det forventes at alle deltar i slik aktivitet, som også er ment som en hyggelig sosial side av bofellesskapet.

§ 7 Brannforebyggende sikkerhet

- Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen. Det bør være røykvarsler på alle soverom.
- Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang per år.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for seksjonens elektriske anlegg, regnet fra og med hovedsikring i sikringsskap.

§ 8 Hensynet til øvrige beboere

- Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.
- Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. I tidsrommet 2300 – 0700, skal det være nattero i bygningene.
På søn- og helligdager skal det være ro til kl 1000.
- Det må ikke forekomme boring eller annen støyende aktivitet i leilighetene i tidsrommet 2100 – 0700 på hverdager, før kl. 1000 og etter kl. 1800 på lørdager. På søn- og helligdager samt offentlige høytidsdager er slik aktivitet forbudt.
- Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal, senest dagen etter arrangementet.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.
Røyksneiper skal ikke kastes fra terrassene, spesielt pga brannfare.
- Det er ikke tillatt å kople kjøkkenventilator eller tørketrommel til felles avtrekksanlegg, da dette forverrer/ødelegger inneklime for øvrige beboere.
- Oppdages det veggdyr i leiligheten skal det straks meldes fra til styret. Beboer pålegges dessuten straks å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyrene.
- Kun gass- og elektrisk grill er tillatt å bruke på balkongene.
- Parabolantennene skal plasseres slik at ingen del av parabolen stikker utenfor bygningens profil/fasade.
- Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å gjøre fasadeforandringer, som å sette inne andre vinduer ol.

§ 9 Husdyrhold

- Hunder skal holdes i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m.
- Det er ikke tillatt å benytte oppgangen til lufting av dyr.
- Dyreekskrementer skal straks fjernes av dyreeier.
- Dyr skal ikke sjenere naboer med støy, truende eller aggressiv adferd.

§ 10 Trafikk og parkering

- Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester/besøkende til vårt sameie. Begrensninger i parkeringen fremgår til enhver tid på skilter i tilknytning til garasjeanlegget og på

sameiets internettside.

- Beboer/bileier plikter å sørge for å holde orden på og rundt garasjeplassen. Det er her kun tillatt å oppbevare gjenstander som har direkte relasjon til bilen, som f.eks. takstativ, skiboks mm.
- Det er kun tillatt å oppbevare 1 sett ekstra dekk til bilen på plassen. Styret kan gi dispensasjon fra dette punktet etter søknad.
- Garasjeplassen skal ikke brukes til frasetting av bilvrak og annet søppel. Styret kan bestille rydding for sameieres/leietakers regning.
- Det er ikke tillatt å foreta bilreparasjoner og oljeskift i garasjeanlegget eller på gjesteparkeringen.
- Lagring av brennbare gjenstander/væsker i garasjeanlegget er forbudt i henhold til brannvesenets bestemmelser.
- Kjøring på sameiets gangveier skal til enhver tid foregå i gangfart.
- På parkeringsplasser som er opparbeidet for bevegelseshemmede, fremgår det til enhver tid hvilke begrensninger som er gjeldende. Disse plassene kan kun benyttes av biler som har gyldig offentlig dispensasjon eller sameiets midlertidige dispensasjon.

§ 11 Ansvar

- Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.
- Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.
- Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§12 Brudd på husordensreglene

- Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.
Styret sender evt. kopi av klagen til den påklagede.
Anonyme og muntlige klager behandles ikke.
- Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.
- Dersom de kritikkverdige forholdene ikke bringes til opphør, vil styret benytte seg av § 13 i vedtektene, som omhandler salg/fravikelse.

§ 13 Styrets adgang til besiktigelse

- Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

§ 14 Utfyllende husordensregler

- Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

§ 15 Gyldighet og supplerende bestemmelser

- Disse regler trer i kraft 2. april 2021, og kan bare endres av sameiermøtet. Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære sameiermøte for å ha gyldighet ut over styreperioden.

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

Deres ref.: 1104250041 . Vår ref.: 7292-1-008

Dato: 28.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Vestlibakken Boligsameie
Organisasjonsnr: 971439343
Seksjonseier: Mourad, Omar Christoffer
Medeier: Østensen, Helene Skårdalsmo
Leilighetsnummer: 008
Adresse: Vestlisvingen 66, 0969 OSLO
Seksjonsnummer: 8
Gnr. 99
Bnr. 20

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1896520.
- 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.

Selskapet fester tomt av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 90 år f.o.m 01.11.1972. Festetiden utløper i 2062. Opprinnelig festeavgift er kr 19 200,- (4% av grunnpris på kr 400 000,-). Reguleres hvert 10.år eller mer. Det er mulighet for å kjøpe eller leie plass, kontakt Annstein Garnes på e-post; a@naa.no . Ved overdragelse påløper det et administrasjonsgebyr etter gjeldende prislister til forettningsfører. Dette skal fremkomme av avtalen med boligselskapet. Varmtvann kreves inn som aktonobeløp. Avregning via ISTA en gang i året. Måleravlesing gjøres på Ista sine hjemmesider: <https://www.ista.com/no/> Vaktmester og styret bestiller skilt. Styret bestiller nøkler. Hjemmeside: www.vestlibakken.no Seksjon 79 har bruksforbud av hoved baderom (stort baderom), pga lekkasje som har fått store følgeskader hos beboer under. Badet må utbedres forskriftsmessig før det kan benyttes. Spørsmål i saken kan rettes til Tommy i styret. Det har blitt etablert infrastruktur til elbillading i garasjeanlegget. Det er • n leil som ikke har garasje knyttet til sin seksjon (seksjon 327) Ved salg av disse seksjonene, er ny eier pliktig til å kjøpe seg inn i garasjeanlegget Selskapet skal ha et større vedlikeholdsprosjekt som er estimert påbegynnt medio 2022/2023, skal gå over 2 år. utføres av Selvaag prosjekt. Prosjektet er estimert til å ha en total kostnadsramme på 120 mill. Dette skal lånefinansieres. Hele lånet er enda ikke tatt opp enda, pr 15.02.24

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207570192
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	19 499 971,00
Innfrielsesdato:	30.12.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207838292

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	3 208 113,00
Innfrielsesdato:	30.10.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208049658
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	42 677 709,00
Innfrielsesdato:	30.09.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208128337
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	69 094 843,00
Innfrielsesdato:	30.07.2053
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: 5 316,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varmtvann	350,00	
Trappevask	121,00	
Garasje	150,00	
Felleskostnader	4 299,60	
Kabel-tv	396,00	

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:	503,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 694,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	321 554,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207570192
Restsaldo:	45 102,50
Kapitalkostnader:	650,36

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207838292
Restsaldo:	7 429,85
Kapitalkostnader:	88,23

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208049658
Restsaldo:	98 770,20
Kapitalkostnader:	662,50

Bank:	Obos-Banken AS
--------------	-----------------------

Lånenummer:	98208128337
Restsaldo:	164 427,99
Kapitalkostnader:	1 091,82

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 315 730,54,-, 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 Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tommy Stürtzel, e-post:

vestlibakken@styrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7292

Vestlibakken Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Vestlibakken Boligsameie

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7292>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Tellekorps
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av byggekomité honorar
8. Etablering av parkeringsautomat i gjestegarasjen
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestlibakken Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges blant de fremmøtte

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges blant de fremmøtte

Sak 3

Tellekorps

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tellekorps bistår med opptelling ved avstemming på saker.

Forslag til vedtak

Tellekorps velges blant de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. vedlegg sak 4.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 7

Fastsettelse av byggekomité honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Godtgjørelse for byggekomité foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak

Honorar til byggekomite godkjennes

Sak 8

Etablering av parkeringsautomat i gjestegarasjen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fordeling og takster

80% av automat inntekter til Vestlibakken boligsameie.

20% av automat inntekter til Østlandske parkering.

Takster

- Kontrollsanksjon taksten: 660 kr (990 kr på HC plasser)
- Gratis inntil 6 timer.
- 10 kr pr time.
- 50 pr døgn.
- 150 pr uke.

Begrunnelse:

Vestlibakken boligsameie har en stor gjestegarasje, men dessverre er det for mange beboere som misbruker garasjen, ved sporadiske kontroller viser det seg at det er mange av de samme bilene som står i garasjen store deler av året.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder 1

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1
- Varamedlem 2
- Varamedlem 3

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til styret.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tommy Sturtzel	Vestlisvingen 94
Styremedlem	Annstein Garnes	Vestlisvingen 68
Styremedlem	Anne-Grete Ensrud Kjekslı	Vestlisvingen 94
Styremedlem	Athithan Kumarasamy	Vestlisvingen 100
Styremedlem	Kai Torp	Vestlisvingen 92
Varamedlem	Rune Braathen	Vestlisvingen 106
Varamedlem	Jan Terje Caspersen	Siporexveien 3
Varamedlem	Ole-Fredrik Haugen	Vestlisvingen 78

Valgkomiteen

Roy Nygård Kolstad	Vestlisvingen 96
Jan Minge	Vestlisvingen 70

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vestlibakken Boligsameie

Sameiet består av 333 seksjoner.

Vestlibakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971439343, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

99 20

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

Vestlibakken Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid**Møtevirksomhet og informasjon**

Det har i perioden vært avholdt:

- 1 ordinært sameiermøte (digitalt)
- 11 ordinære styremøter
- 5 ekstraordinære styremøter

I tillegg har styremedlemmer deltatt på en rekke andre befaringer og møter, både på dag- og kveldstid.

Det ble etablert en byggekomité som består av Tommy Stürtzel, Kai Torp, Athithan Kumarasamy og Annstein Garnes.

Byggekomité har hatt oppstartsmøter, kontraktsmøter, byggemøter hver 14. dag gjennom rehabiliteringen, økonomimøter, sluttbefaringer og delbefaringer.

Beboerne er informert gjennom egne skriv til hver husstand, oppslag på tavlene og på sameiets hjemmeside, www.vibbo.no/vestlibakken

Vibbo

Styret informerer nå digitalt på www.vibbo.no/vestlibakken her kan beboere registrere seg med mobilnummer og e-post adresse, om du leier ut eller leier leilighet i Vestlibakken boligsameie kan alle registreres. Når styret sender ut informasjon velger styret om det er til seksjonseiere, leietaker eller begge.

På sameiets hjemmeside finner dere mye relevant informasjon for beboere, viktig at alle får tilgang og gjør seg kjent på www.vibbo.no/vestlibakken

Det er viktig å presisere at vibbo.no KUN er en informasjonskanal til beboerne, vibbo.no har aldri vært ment som et diskusjonsfora for beboerne.

Pr mars måned 2024 har 285 av 333 boliger en eller flere beboere som har logget på Vibbo. 391 kan varsles på e-post, 455 kan varsles på sms og 54 kan varsles på app.

Flagging

Styret har videreført ansvaret og gjennomfører flagging på Norges offisielle flaggdager.

Budsjett

Det er gjennomført økonomimøte med forretningsfører hvor budsjett og regnskap er gjennomgått.

Oppdeling av seksjoner

Styret ser og opplever at seksjonseier er kreativ og deler opp seksjonen for utleie. Styret viser til den nye sameie lov hvor dette IKKE er tillatt. Ny lov og gjelder for oppdeling fra tidspunktet loven ble vedtatt og IKKE for de som allerede har delt opp. Etter at ny lov er innført, vil styret kreve at alle fremtidige forsøk på oppdeling, vil bli møtt med krav om å sette leiligheten tilbake i opprinnelig stand og/eller tvangssalg, med bemerkning om å sette denne tilbake i original stand.

Sak om oppdeling av seksjon ligger fortsatt hos juridiskavdeling i Obos for konkludering.

Vaktmestertjenesten

Vaktmester i sameiet

Vestlibakken boligsameie har engasjert Vaktmester Andersen til å utføre vaktmester tjenester, plenklipping, snørydding og trappevask.

Vaktmesteren har e-postadresse: vaktmester@vestlibakken.no

Styret har gjennomført flere møter med Vaktmester Andersen i perioden og det jobbes kontinuerlig med forbedringer.

Kontaktinformasjon til vaktmester finnes på oppslagstavle og www.vibbo.no/vestlibakken

Garasje- og trafikksaker

Vask og feiing av garasjedekke

Rengjøring av sameiets garasjer er utført av Vaktmester Andersen

Det er dessverre flere som ikke holder plassene sine i orden og styret benytter Vaktmester Andersen til å rydde plassen samtidig som rengjøringen foregår. Styret minner om at det kun er lov å ha et sett med dekk på garasjeplassen og at alt annet vil bli fjernet på beboer bekostning.

Gebyr for tauing av biler i forbindelse med garasjefeiing

Det er dessverre utfordringer med biler som ikke blir flyttet i forbindelse med garasjefeiing, dermed ble 4 biler tauet ned på fotballbanen og fakturert for taukostander.

Gebyr for å ikke rydde garasjeplassen i forbindelse med garasjefeiing

Sameiet får kostnader fra Vaktmester Andersen for å rydde garasjeplassene til beboere som ikke rydder disse. Disse kostandene er videreført direkte seksjonseiere som ikke rydder plassen sin.

Vedlikehold av garasjedører

Noen reparasjoner er mer komplisert enn andre noe som medfører at garasjedørene blir stående i åpen posisjon over en lengre periode. Sameiet har avtale med Hemer som utfører reparasjoner på garasjeporter.

Betalingsbom øvre- og nedre rekke periodisk feil

Det har over lengre tid vært utfordringer med betalingsbom til øvre- og nedre rekke, betalingsløsning er oppdatert, det er bestilt full gjennomgang av automatikk og til slutt ble det byttet åpner sløyfe som er ned frest i asfalten på begge steder.

Ladestasjoner

Det er kun anledning til å montere en type lader, se vibbo.no for mer informasjon.

Det er totalt 54 ladestasjoner i Vestlibakken boligsameiet.

Styret har fortsatt praksis med justerte strømpriser månedlig.

Vestlibakken har inngått driftsavtale med Mer

Mer tilbyr en ny type ladestasjon type EVC04 AC22. Gjennom driftsavtalen blir ladestasjon fakturert seksjonseier direkte, Vestlibakken boligsameie sender faktura på egenandel for infrastruktur på kr 8.000,- til seksjonseier.

Garasjeport «traktorgarasjen»

Det er byttet garasjeport til traktorgarasjen under Vestlisvingen 76.

Gangvei mellom Vestlisvingen 94-96

På grunn grunnforhold har varmekabel blitt ødelagt, og firma M-Tek har reparert varmekabel.

Gangvei mellom Vestlisvingen 70-72

På grunn grunnforhold har varmekabel blitt ødelagt, og firma M-Tek har reparert varmekabel.

Helhetsvurdering av HC-plasser

Ønske om å etablere flere HC parkeringer for sameiets beboere og gjester

 Merissa Le <merissale@gmail.com>
Til  Ole Vegard Tveita

  Svar  Svar til alle  Videre send 

man. 27.02.2023 21:53

Hei

Tidligere var det flere HC plasser som beboere kunne bruke for en kortere periode samt gjester for noen timer lenger. Disse plassene ble fjernet i kjølevann av oppussing av veien og erstattet med nye sykkelparkeringer. Vi har observert at behovet for så mange sykkelparkeringer osv ikke er like stort som man skulle anta og ønsker derfor at det etableres flere HC parkeringsplasser som spres jevnt utover slik at hver blokk har kort avstand til disse plassene. I dag er det kun 1 HC plass ved vestli skole, men den er plassert helt i enden av veien slik at enkelte kan oppleve en ubehagelig lang gangdistanse for å komme til egen oppgang evt at plassen er okkupert og at man må finne en annen løsning. Alternativet om å stå langs veien er jo ikke tilstede lenger da parkeringsvakt(e) er hyppige på stedet.

Slike HC plasser vil gjøre hverdagen for mange som er litt mer skrapelige til bens å få en mer effektiv, behagelig og ikke minst brukervennlig hverdag.

Forslag til vedtak:
«Det etableres 1 til 2 HC plasser til hver blokk med kort gangavstand til inngangspartiene».

Mvh
Manh Van Le
Vestlisvingen 100

Kun til styret:
Tlf: 906 57 555 for nærmere avklaring.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.

Gang og sykkel vei utenfor Vestlisvingen 90 til 106 er Oslo kommune sin og Vestli skole har tomt inntil gang og sykkel vei.

Men ønsker at kommende styre skal jobbe videre med en mulig HC-parkeringsplan for sameiet, i sin helhet. Både øvre og nedre rekke.

Styret ber om at årsmøtet forkaster innkommet forslag.

Helhetsvurdering av HC-plasser

Øvre rekke:

Utvide plass ved VS 92 til 2 plasser

Søke Vestli skole om å etablere HC plass hvor sameiet hadde papir kontainer

Begge plassene bekostes av sameiet estimert 250.000,-

Nedre rekke:

Etablere 1 plass utenfor VS78

Plassen bekostes av sameiet estimert 100.000,-

Bygnings- og forsikringssaker

Bygningssaker

Store rehabilitering

Sameiet har en stor pågående rehabilitering av blokkene.

Etter takrehabiliteringen har sameiet fortsatt utfordringer med vanninntrenging (kondens), dette gjelder nå kun 2 seksjoner. Dette er en meget komplisert utfordring, hvor Selvaag Prosjekt samarbeider både takmesteren (som har rehabilitert takene) og et uavhengig firma Takråd. Arbeidet med dette pågår

Blokkene som er rehabilitert i styreperioden, er stuesiden til Vestlisvingen 66-82 og kjøkkensiden til Vestlisvingen 66-70

Selvaag Prosjekt har egen prosjektside som beboere får tilgang til via www.vibbo.no/Vestlibakken.

Lyssetting av gavlvegg

Det er montert belysning på gavlvegg både på Vestlisvingen 66 og 70. Det er kun ment som markeringslys oppover, men å belyse bedre ned.

Forsikringssaker

Sameiet har hatt 13 skader i styreperioden 2023 - 2024, 8 av disse dekkes av sameiets forsikring. Det er bestått av kloakkstopp, glass-skade, vann inntrenging fra tak og skade på leilighetsdør.

Sameiet har flere hendelser med veggdyr/skadedyr, og dette er nå en del av forsikringsavtalen. 1 skadedyr sak er dekket av sameiets forsikring.

Styret minner om forhøyet egenandel ved skader grunnet manglende vedlikehold. Dette for å redusere forsikringspremien. I disse tilfellene har styret krevd regress i henhold til vedtektenes punkt 4.

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Ved skader som er seksjonseiers ansvar i henhold til eierseksjonsloven, men som allikevel kan dekkes av sameiets forsikring, plikter seksjonseier å dekke egenandelen til forsikringsselskapet.

Tilbakeslag/kloakk stopp

Sameiet har hatt 3 tilfeller med tilbakeslag eller tett kloakk i perioden. Dette er meget alvorlig for de seksjonene det gjelder da kloakken flyter inn i hele leiligheten. Styret gjennomfører rørinspeksjon av det horisontale avløpsledninger.

Vedlikeholdsavtale av berederom (Varmtvann)

Samarbeidet fungerte ikke som forventet med Andenæs VVS, derfor et er inngått en ny vedlikeholdsavtale med Oslo VVS for sameiet berederom i øvre- og nedre rekke. Sameiet har i perioden har flere problemer med varmtvannet, et tilfelle med sirkulasjonspumpe og flere defekte elementer. Det er ikke unaturlig å bytte elementer på beredere.

Nye vinduer i inngangspartier

Flere av vinduer i inngangspartiet var i meget dårlig forfatning og er byttet ut.

Bytte varmepumpe

Det er byttet varmepumpe i berederom til øvre rekke.

Diverse**Ista varme regnskap**

Sameiet har avtale med Ista for å forta varme regnskap i forbindelse med forbruk at varmtvann. Dette avregnes hver 1. juli hvert år.

Det har dessverre vært både utfordringer med justering av a-konto beløp og tiden før faktura/tilbakebetaling utføres. Det er nå ryddet opp i praksis rundt dette, slik at fremtidig avregninger blir som forventet. Det er flere beboere som får tilleggsfaktura for benyttet for mye varmtvann i forhold til a-konto beløp, dette skyldes økt forbruk (a-konto beløp skulle vært justert) og de økte strømprisene.

Boning av gulv

Vaktmester Andersen bonet gulv og trapper i oppganger.

Rengjøring av avfallsbrønner

- Sameiet har avtale med Ren Dunk årlig inspeksjon og rengjøring av avfall brønner. Vaktmester Andersen skal gjennomføre den ukentlige rengjøringen.
- Under vinteren 2023/2024 smeltet snøen og fylte avfallsbrønner igjen med vann, dette medførte en ekstra runde med tømning og rengjøring av avfallsbrønner.
- Brostein/kantstein ved avfallsbrønnen Vestlisvingen 70 er blitt ødelagt.

Hensetning av søppel i oppgang og på terrasser

Etter at sameiet investert og etablerte utvendig avfallsbrønner ser vi dessverre det er flere beboere som setter søppelposer mm utenfor døra eller terrasser i påvente på at de skal ut. Dette er IKKE greit og blir slått hardt ned på, søppel utenfor døra medfører både lukt og er lite innbydende for alle i oppgangen. Ved å sette søppel på terrassen medfører økt aktivitet med duer/måker eller andre skadedyr.

Postkasser

Styret bruker fortsatt mye tid på å fjerne uoriginale postkasse skilt, dette gjelder teip, tusj mm. Det skal KUN benyttes postkasse skilt som innføres på innsiden av postkassen og har korrekt mål.

Vestlisvingen 84b – Søknad om å etablere betalingsbom

Sameiet ved styret og naboer har via PBE mottatt søknad fra Vestlisvingen 84b om å etablere betalingsbom på søkers eiendom.

Oppgave fra årsmøte - Helhetsvurdering av HC-plasser

Men ønsker at kommende styre skal jobbe videre med en mulig HC-parkeringsplan for sameiet, i sin helhet. Både øvre- og nedre rekke.

Gammel traktorhenger er solgt

Den gamle traktorhengeren er solgt.

Velferd og miljø

Tokerudparken

Styret har vært heldige å bli inkludert i etablering av Tokerudparken, slik at styret har fått påvirket både utførelse og innhold. Hele Tokerudparken er bekostet av Oslo kommune. Lekeplassen utenfor Vestlisvingen 92 begynte å bli i dårlig forfatning, slik at kommunen ønsket å skifte den ut.

I forbindelse med opparbeidelse av Tokerudparken ble gangveien gravd opp ned til trafo som ligger rett utenfor gjestegarasjen. Oslo kommune bekostet ny gangvei med varmekabel, dessverre hadde entreprenør utfordringer og store deler av varmekabel har vært ut av funksjon vinteren.

«Dukkehus»

Oslo kommune ønsket ikke å beholde «dukkehuset» og det ble solgt.

Lekeplasser

Sameiet har en avtale med Scan Kontroll om årlig ettersyn av alle lekeplassene på sameiets område. Feil og mangler i denne rapporten rettes fortløpende.

Belysning rundt avfallsbrønner

Belysning rundt avfallsbrønnene er ramponert og byttet.

Dugnad

Fellesdugnaden 2023 ble gjennomført våren 2023.

Bruk av terrasser som lagerplass

Det er fortsatt flere seksjonseiere som plasserer skrot på terrassen er til sjenanse for andre beboere og er brudd på husordensreglenes § 2-6: *"Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser."*

Også i år har styret måttet kontakte beboere for å få fjernet søppel. Vi vil nok en gang få minne om at dette kan leveres gratis på Haraldrud eller hos butikker som selger slikt utstyr. Vi vil rose de mange som setter sin ære å ha det ryddig og pent rundt seg, til glede for seg selv og andre.

Komprimatorbil

Styret bestilte felles komprimatorbil våren 2023.

Klager

Styret mottar mange henvendelser der det er beboere som klager på sine naboer. Klagene gjelder støy, vond lukt, sykler i oppgangen, forsøpling og hærverk. Styret følger opp slike saker etter beste evne, og benytter også forretningsfører i den grad det er nødvendig. Vi gjør oppmerksom på at tilfeldige og muntlige klager ikke behandles, og at styrets medlemmer ikke kan "megle" i nabokrangler. Ved husbråk eller truende situasjoner kontaktes politiet.

Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til sine naboer, og følge de vedtekter og husordensregler som er vedtatt.

Styret har i perioden benyttet forretningsfører samt juridisk avdeling hos Obos til hjelp i flere tvistesaker. Saker hvor styret har behov for juridisk bistand er stabil.

Sluttord fra styret

Styret takker for tilliten som ble vist oss på forrige årsmøte.

Sameiet har en stor pågående rehabilitering av blokkene. I tillegg er det mange små og store oppgaver som skal løses i et stort sameie. Dette stiller store krav til arbeidsinnsats fra styret.

Vi vil minne om at den enkelte beboer har ansvar for eget bomiljø. Mye kan gjøres, og mange konflikter kan unngås ved at naboer snakker sammen og blir enige om hvordan de ønsker å ha det i sin oppgang. Da er det også viktig å respektere de ordninger man er blitt enige om.

Styret vil samtidig takke alle de engasjert beboere som bidrar med stort og smått igjennom året

Styret oppfordrer flere til å velge oppgangsvært som bindeledd til styret og pådriver til dugnader og andre aktiviteter i oppgangen.

Oslo, 1. april 2024

Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Stürtzel /s/

Kai Torp /s/

Annstein Garnes /s/

Anne-Grete Kjeksli /s/

Athithan Kumarasamy /s/

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 11 746 488.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Ordinært vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 337 999 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestlibakken Boligsameie.

Lån

Vestlibakken Boligsameie har lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QEFFX-4E6EX-Z60H7-5YMFY-LOV0T-MSZVE

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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 15:58:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QEFFX-4E6EX-Z60H7-5YMFY-LOV0T-MSZVE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 439 343, KUNDENR. 7292

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 614 042	14 963 762	21 095 000	21 965 000
Ladeinntekter EL-bil		0	26 500	0	0
Andre inntekter	3	674 489	587 569	260 000	560 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		19 288 531	15 577 831	21 355 000	22 525 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-62 327	-56 400	-56 000	-57 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-31 500	-28 875	-25 000	-30 000
Andre honorarer		-141 322	-100 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-344 595	-331 295	-348 000	-350 000
Konsulenthonorar	7	-40 610	-47 981	-30 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-40 612 000	-43 935 505	-1 275 000	-1 337 999
Forsikringer		-1 283 426	-881 586	-1 065 000	-1 411 000
Festeavgift		-600 476	-475 576	-464 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-3 628 393	-2 974 231	-3 421 000	-4 471 000
Energi/fyring		-971 430	-1 697 068	-850 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 633 540	-1 361 036	-1 635 000	-1 701 000
Andre driftskostnader	10	-1 487 969	-1 245 630	-1 340 000	-1 423 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-51 137 586	-53 435 184	-10 909 000	-12 740 999
DRIFTSRESULTAT		-31 849 055	-37 857 353	10 446 000	9 784 001
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	172 782	152 044	20 000	120 000
Finanskostnader	12	-4 850 682	-1 498 096	-4 719 000	-6 297 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 677 900	-1 346 052	-4 699 000	-6 177 000
ÅRSRESULTAT		-36 526 955	-39 203 404	5 747 000	3 607 001
Overføringer:					
Udekket tap		-36 526 955	-39 203 404		

VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 439 343, KUNDENR. 7292

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	36 429	36 429
Langsiktige fordringer	14	0	2 179 922
SUM ANLEGGSMIDLER		36 429	2 216 351
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		58 414	47 097
Kundefordringer		28 013	53 381
Forskuddsbetalte kostnader		421 075	427 568
Andre kortsiktige fordringer	15	97 664	15 507
Energiavregning	20	1 002 105	1 083 935
Driftskonto OBOS-banken		3 584 773	1 179 115
Driftskonto OBOS-banken II		519	14 774
Skattetrekkskonto OBOS-banken		44 568	0
Sparekonto OBOS-banken		13 632 786	1 665 008
Innestående i andre banker		19 013	19 013
SUM OMLØPSMIDLER		18 888 929	4 505 399
SUM EIENDELER		18 925 358	6 721 750
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-101 501 663	-64 974 708
SUM EGENKAPITAL		-101 501 663	-64 974 708

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	113 260 680	62 436 219
Annen langsiktig gjeld	18	23 900	23 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		113 284 580	62 460 119

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		518 626	427 787
Leverandørgjeld		4 784 561	8 533 708
Skyldige offentlige avgifter	19	60 828	0
Påløpte renter		634 149	17 277
Påløpte avdrag		501 552	0
Påløpte kostnader		0	4 514
Annen kortsiktig gjeld	21	642 725	253 053
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 142 441	9 236 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 925 358	6 721 750

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024

Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Sturtzel

Annstein Garnes Anne-grete E. Kjekslø

Athithan Kumarasamy

Kai Torp

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	15 576 214
Lån/Renter	2 449 284
Kabel-TV	1 582 416
Garasjeleie	614 400
Trappevask	483 516
Ekstra garasje	430 300
Leietillegg	10 716
Avregning mot beboere, lån 2	-2 449 284
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 697 562

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra garasje	-79 120
Garasje	-4 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 614 042

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger bompasserings	181 467
Egenandel	23 000
Innbetalinger fra Grønn kontrakt AS	140 958
Regnskapskorrigerings	273
Lekestue	7 000
Leie av lokale	24 000
MER, omsetningsfordeling 2. halvår 2023	61 504
Nettinnbetalinger	1 100
Nøkler	18 500
Tilskuddm OBOS gir tilbake	166 500
Utleie	16 650
Viderefakturerte beboere	25 075
VIPPS	8 462
SUM ANDRE INNTEKTER	674 489

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-88
Arbeidsgiveravgift	-62 238
SUM PERSONALKOSTNADER	-62 327

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 190, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 735
SUM KONSULENTHONORAR	-40 610

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-15 365
Selvaag Prosjekter AS	-37 229 068
Solberg Aluminium	-819 193
Best Totalentreprenør AS	-93 597
Oslo VVS- service AS	-395 610

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-38 552 833
---	--------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-335 758
Drift/vedlikehold VVS	-589 117
Drift/vedlikehold elektro	-283 912
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-478 831
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-56 949
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 040
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-188 872
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-122 621
Kostnader dugnader	-2 067

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-40 612 000
---------------------------------	--------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 502 824
Renovasjonsavgift	-1 125 569

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 628 393
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-204 311
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 666
Verktøy og redskaper	-4 515
Driftsmateriell	-144
Vaktmestertjenester	-547 450
Vakthold	-92 584
Renhold ved firmaer	-508 341
Snørydding	-32 922
Andre fremmede tjenester	-20 982
Trykksaker	-3 112
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 190
Andre kontorkostnader	-10 064
Porto	-5 240
Bilgodtgjørelse	-585
Reisekostnader	-245
Kontingenter	-4 728
Bank- og kortgebyr	-7 348
Velferdskostnader	-2 383

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 487 969
----------------------------------	-------------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 262
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 889
IF Skadefordikring	11 960
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11 561
Avregning konto beboere, lån 2	67 110

SUM FINANSINNTEKTER	172 782
----------------------------	----------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 1)	-1 374 900
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 2)	-67 110
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 3)	-215 755
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 4)	-2 497 628
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 5)	-694 713
Renter på leverandørgjeld	-576

SUM FINANSKOSTNADER	-4 850 682
----------------------------	-------------------

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjer, usolgte

Kostpris

36 429

36 429

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**36 429****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 14****LANGSIKTIG FORDRING**

Fording beboere lån i OBOS-banken(lån 2), saldo 01.01

2 179 922

Avregnet i år

-2 179 922

Saldo 31.12.23

0

SUM LANGSIUKTIGE FORDRINGER**0****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte

24 125

Lokalleie for 2023, utfakturert i 2024

12 000

MER, omsetningsfordeling 2. halvår 2023

61 504

Til gode hos OBOS Eiendomsforvaltning AS

35

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**97 664****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 (lån 1)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017 -35 666 670

Nedbetalt tidligere 11 666 690

Nedbetalt i år 2 000 004

-21 999 976

OBOS-banken (lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017 -15 437 110

Nedbetalt tidligere 13 257 188

Nedbetalt i år 2 179 922

0

OBOS-banken (lån 3)

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019 -4 500 000

Nedbetalt tidligere 784 448

Nedbetalt i år 223 977

-3 491 575

OBOS-banken (lån 4)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -11 225 000

Økning i 2022 -21 463 346

Økning i år -11 342 700

Nedbetalt tidligere 147 581

Nedbetalt i år 574 792

-43 308 673

OBOS-banken (lån 5)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -44 625 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 164 544

-44 460 456

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-113 260 680****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer -23 900

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -23 900

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-44 568
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 260
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-60 828

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger juli til desember (a konto)	-582 870
SUM INNTEKTER	-582 870

KOSTNADER

Administrasjon	114 064
Strøm, juli til desember	553 719
SUM KOSTNADER	667 784

Uoppgjorte avregninger, juli 2022 til juni 2023 (gjort opp i mars 2024) 917 191

SUM ENERGIAVREGNING	1 002 105
----------------------------	------------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto mot beboere, lån 2	-555 305
Utleie av areal til basestasjon for 2024, ICE communication Norge AS	-31 510
Utleie av areal til basestasjon for 2024, Telia Norge AS	-53 050
Utleie beboere for 2023 (oppgjort 2024)	-2 859
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-642 725

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1896520. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Valgkomiteens innstilling til styret- 2024/ 2025:

- Tommy Stürtzel Leder
- Annstein Garnes
- Kai Torp

Disse styremedlemmene er ikke på valg:

- Anne-Grete Ensrud Kjeksli
- Athithan Kumarasamy

Varamedlemmer:

- Ole Fredrik Haugen vs 78
- Rune Braathen vs 106
- Mona Eckhoff Sørmo vs 106

Det må velges ny valgkomite på årsmøtet.

Med vennlig hilsen valgkomiteen, Jan Minge og Roy Kolstad

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager

Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 7292 Selskapsnavn: Vestlibakken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Møteleder velges blant de fremmøtte ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Protokollvitner velges blant de fremmøtte ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Tellekorps Tellekorps velges blant de fremmøtte. ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av byggekomité honorar

Honorar til byggekomite godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Etablering av parkeringsautomat i gjestegarasjen

Forslag godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Styreleder 1

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Styremedlem 1

☐ Styremedlem 2

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Varamedlem 1

☐ Varamedlem 2

☐ Varamedlem 3



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 2024 for Vestlibakken Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971439343

Møtet ble avholdt 11. april kl. 18:00, Vestli Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 63

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Tommy Sturtzel ble valgt som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Mona Sørmo (333) og Aage Linnekaste (220) signerer protokoll

✓ Vedtatt.

3. Tellekorps

Tellekorps bistår med opptelling ved avstemming på saker.

Forslag til vedtak:

Kjell Ødegård (46), Alf Hamre (3) og Jan Minge (40) velges som tellekorps

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av byggekomité honorar

Godtgjørelse for byggekomité foreslås satt til kr 100 000

Bakgrunnen for honoraret er at de som sitter i komiteen må delta på byggemøter og befaringer som foregår på dagtid.

Forslag til vedtak:

Honorar til byggekomite godkjennes

✓ Vedtatt.

8. Etablering av parkeringsautomat i gjestegarasjen

Fordeling og takster

80% av automat inntekter til Vestlibakken boligsameie.

20% av automat inntekter til Østlandske parkering.

Takster

- Kontrollsanksjon taksten: 660 kr (990 kr på HC plasser)

- Gratis inntil 6 timer.

- 10 kr pr time.

- 50 pr døgn.

- 150 pr uke.

Begrunnelse:

Vestlibakken boligsameie har en stor gjestegarasje, men dessverre er det for mange beboere som misbruker garasjen, ved sporadiske kontroller viser det seg at det er mange av de samme bilene som står i garasjen store deler av året.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt. For fikk 31 stemmer, Mot fikk 24 stemmer

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Sturzel

Følgende stilte til valg:

Tommy Sturzel

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Annstein Garnes

Kai Torp

Følgende stilte til valg:

Annstein Garnes

Kai Torp

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Rune Braathen

Mona Eckhoff Sørmo

Ole Fredrik Haugen

Følgende stilte til valg:

Rune Braathen

Mona Eckhoff Sørmo

Ole Fredrik Haugen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Rogjella Ensrud

Siri Pernille Ensrud

Følgende stilte til valg:

Rogjella Ensrud

Siri Pernille Ensrud



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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. **PLUS**dekningen 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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 66
0969 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja**Telefon:** 911 41 584
E-post: irfan.raja@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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre