

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 18 200,-
Omkostn.: Kr 120 040,-
Total ink omk.: Kr 4 138 240,-
Felleskostn.: Kr 3 084,-
Selger: Gina Lind

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 135/140 kvm
Tomtstr.: 153.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 297
Oppdragsnr.: 1002250327

Ditt nye hjem?

Velkommen til Ellen Gleditsch` vei 110 - En innholdsrik familiebolig over tre plan med moderniseringsbehov, her kan du skape ditt eget drømmehjem. Boligen har en god planløsning med blant annet tre gode soverom, bad og wc, to stuer og rikelig med lagringsplass. Her får du også tre solrike uteplasser, i tillegg til felles hage.

Attraktiv og tilbaketrukket område perfekt for barnefamilier, området bærer preg av frodige, grønne omgivelser med kort vei til marka med flere tur- og rekreasjonsmuligheter.

Kvaliteter:

- To stuer
- Bad og 2 separate toalettrom
- Tre gode soverom
- Peis i stue
- Garasje plass i felles anlegg
- Lave felleskostnader
- Rikelig med lagringsplass i flere boder
- Tre store og solrike uteplasser
- Veletablert boligområde
- Trygg og god skolevei



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	36
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	120
Andre vedlegg	122
Budskjema	157



Velkommen til Ellen Gleditsch` vei 110! Fotograf: Andreas Nielsen.



Praktisk utvendig bod med gode lagringsmuligheter. Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.



Hyggelig inngangsparti med skjermet uteplass.



Skap drømmehjemmet i dette innholdsrike rekkehuset over tre plan.

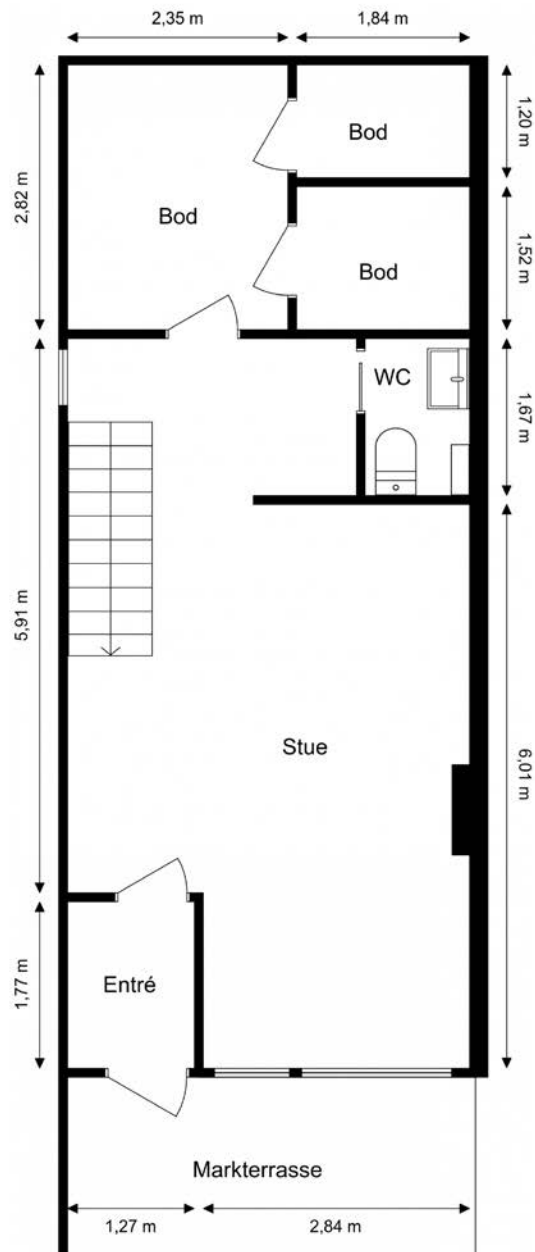


Markterrasse på 11 m² ved inngangpartiet. Her kan morgensola nytes i rolige omgivelser.



Her er det god plass til utemøbler.

Plantegning underretasje



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen inn for en nærmere titt...



Fra entrè kommer du inn i stuen.



Familievennlig planløsning med to stuer.

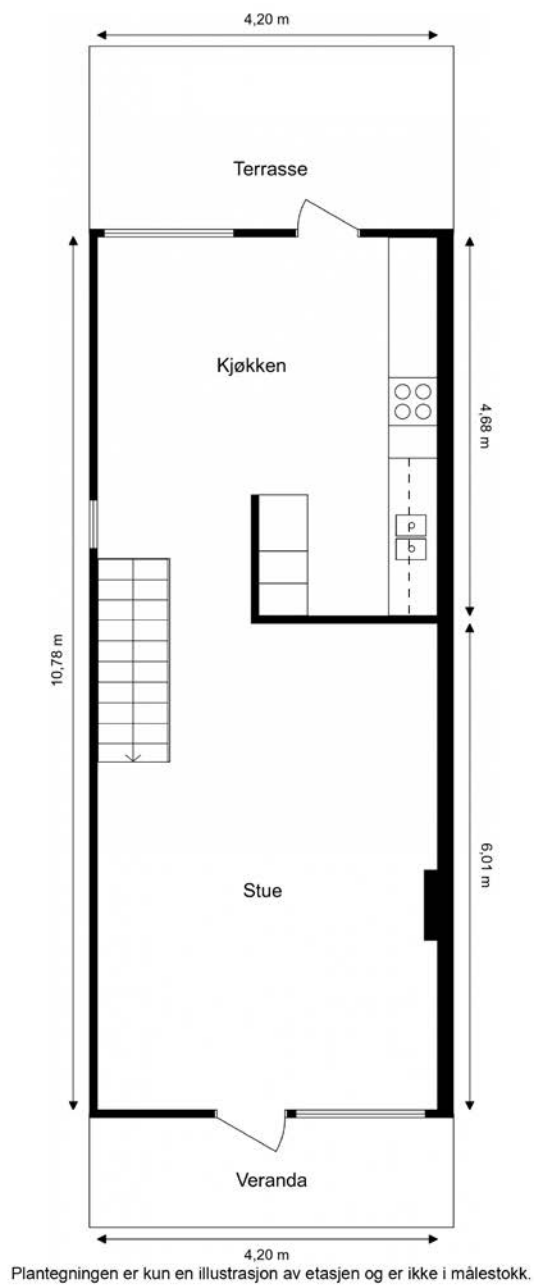


Peis i stue gir en lun og hyggelig atmosfære.



Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp.

Plantegning 1.etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Stue i 2. etasje med plass til flere sittegrupper og soner.



Her er det stort potensiale!



Fra stue er det utgang til balkong på ca. 11 m².



Fra balkong er det hyggelig utsikt over nærområdet.



Vestvendt balkong med god plass til utemøbler og grill.



Her bor du i et tilbaketrukket og skjermet nabolag.



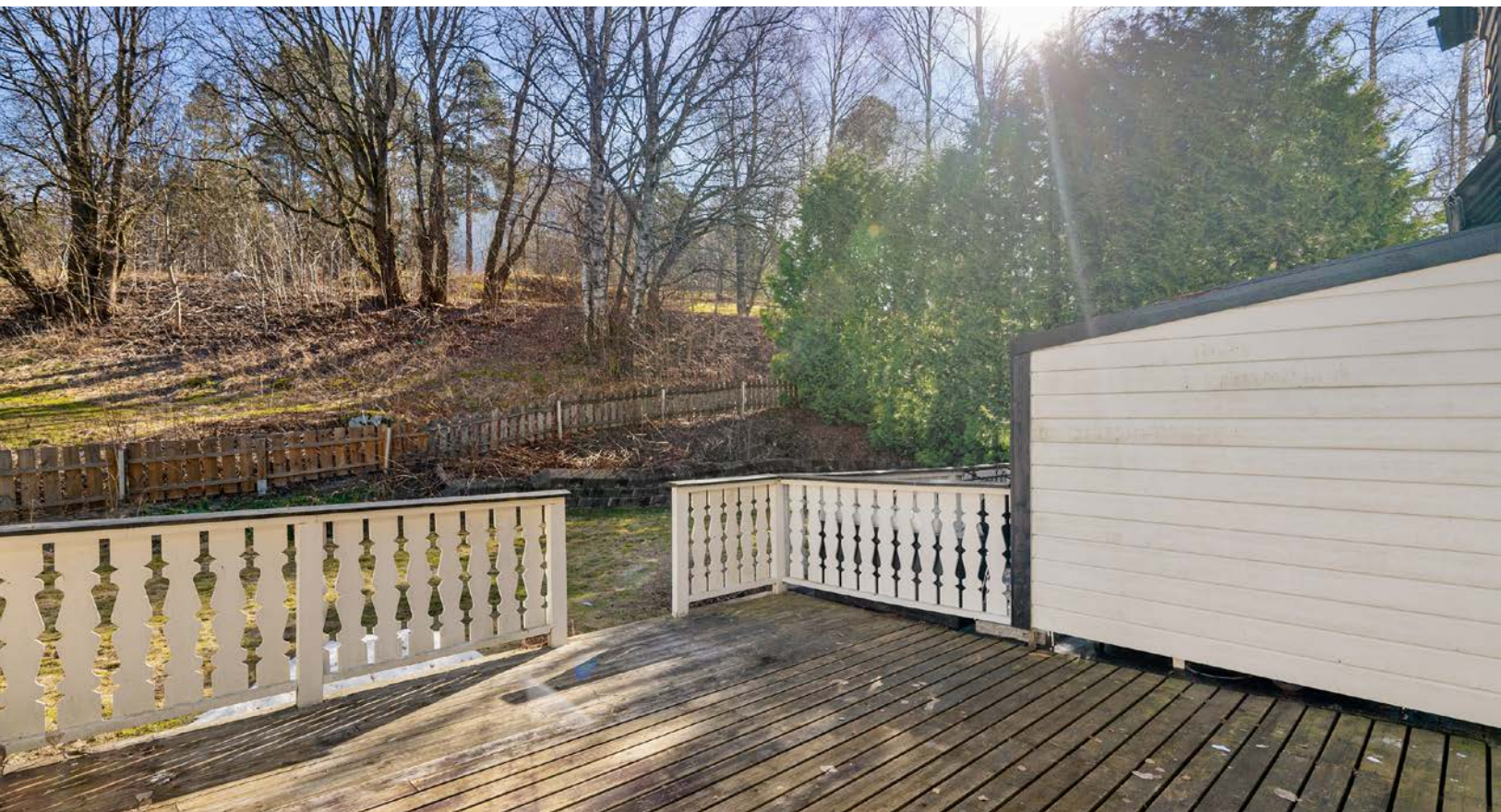
Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til flere sittegrupper og soner.



Gjennomgående planløsning og store vindusflater gir gode lys- og solforhold.



Fra kjøkkenet er det utgang til en stor og herlig markterrasse på hele 17 m². Flott intern beliggenhet med lite direkte innsyn.



Her er det god boltingsplass for både store og små.



Fra markterrasse er det tilgang til felles hage.



Med både balkong og markterrasse kan solen nytes fra morgen til kveld.



Her kan du skape drømmeboligen!



Romslig kjøkken med mange muligheter. Her man kokkelere samtidig som gjestene koser seg på terrassen.

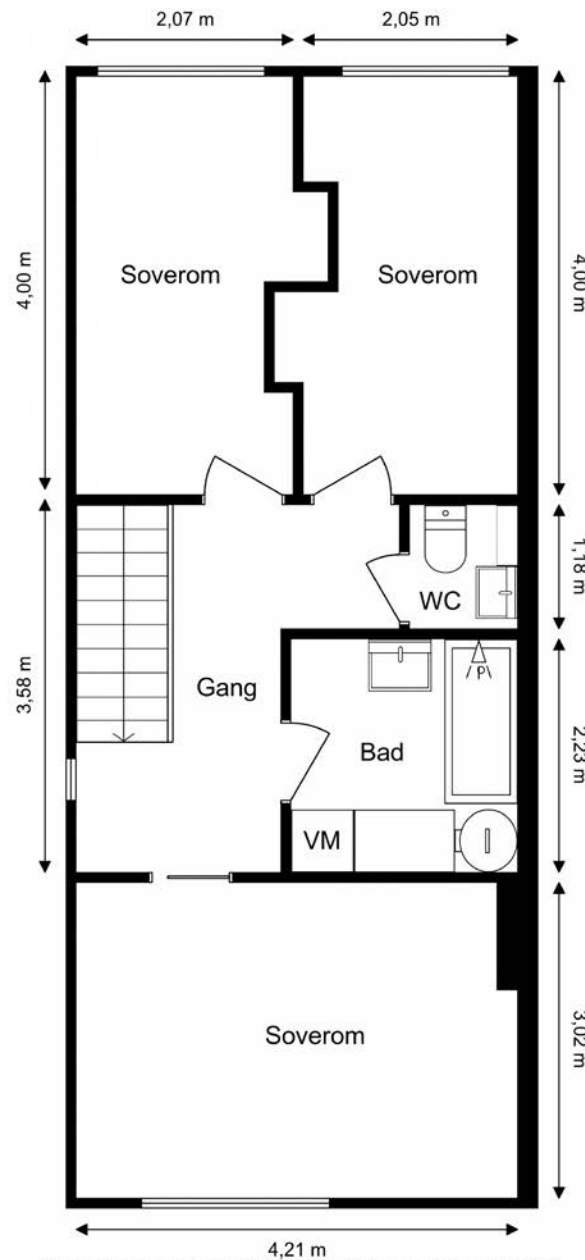


Boligen bærer preg av eldre standard og det må påberegnes modernisering.



Trappen tar deg opp til boligens tre soverom.

Plantegning 2.etasje



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Hovedsoverommet ligger adskilt i den ene enden av boligen. Stor vindusflate med svært lite innsyn.



Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

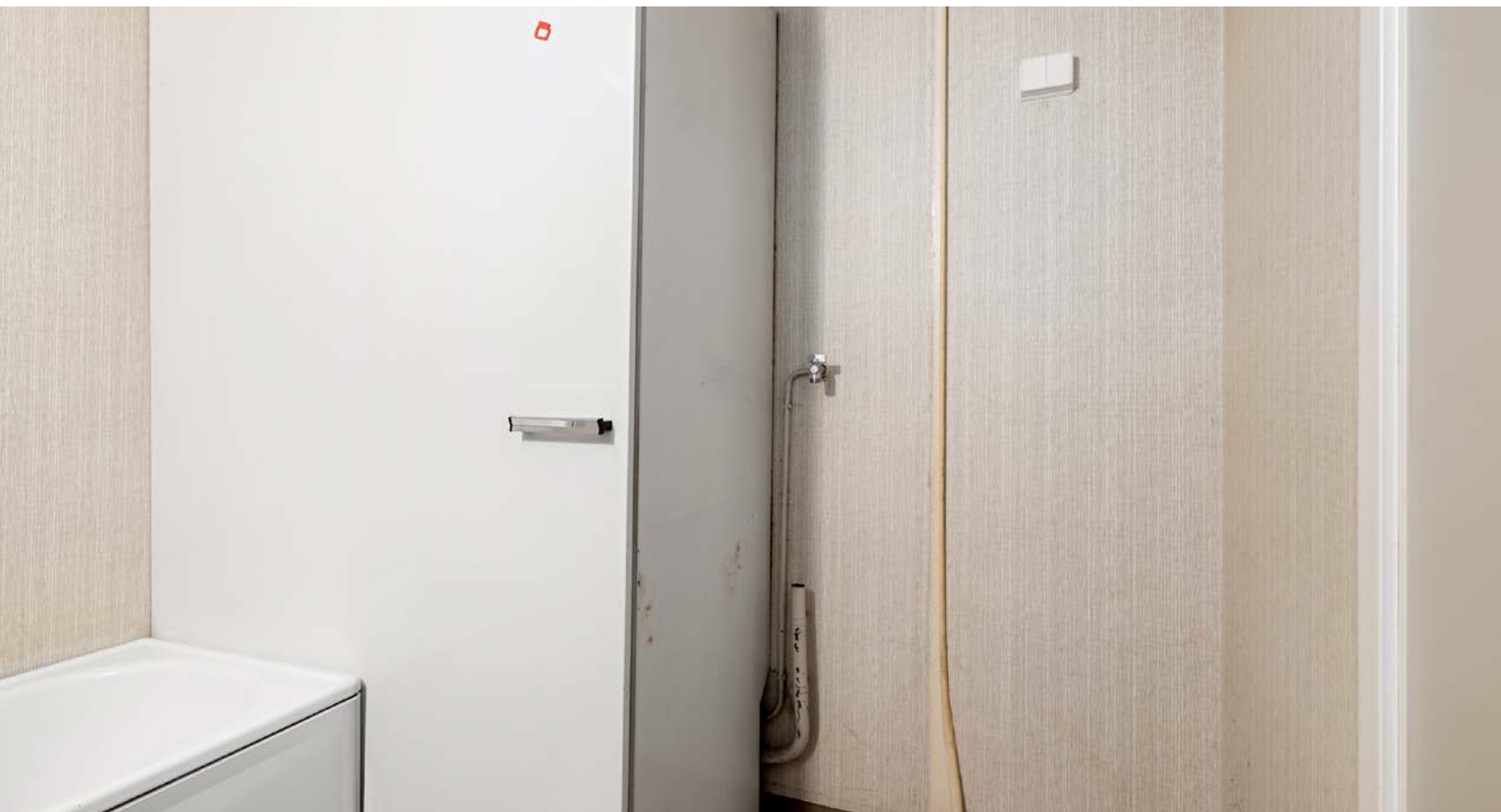


I tillegg er det både bad og wc i andre etasje.





Badet er av fin størrelse - her kan du pusse opp og innrede etter eget behov.





Praktisk med separat wc vegg i vegg med badet.



Soverom nummer to og tre er av lik størrelse og vender mot frodige omgivelser på sommerstid.



Takhøyden i etasjen gjør at soverommene oppleves romslige.



Soverom nummer tre har også innebygd garderobeskap.



Soverommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



I underetasjen er det god plass til ulike løsninger for oppbevaring av sko og yttertøy.



Det er også tre innvendige boder i underetasjen.



Direkte adkomst til separat WC fra entrè.

Fra boligen er det bilfrie gangveier til flere skoler og barnehager.





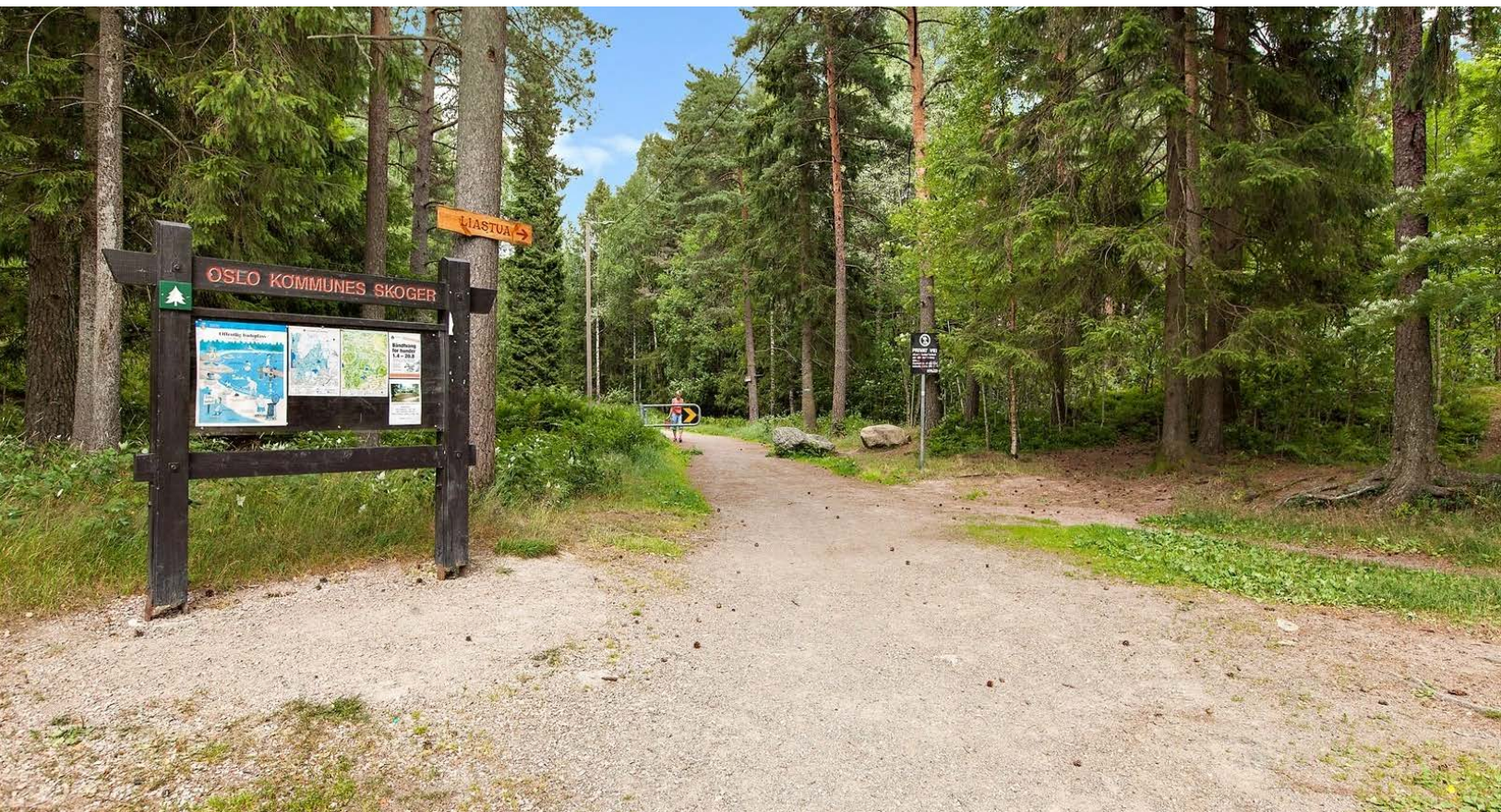
I nærområdet er det mange fritids- og rekreasjonsmuligheter, blant annet Jesperudjordet som er avbildet her.



Nylig ferdigstilte Tokerud flerbrukshallen er bare noen få minutters gange fra boligen.



Stovnertårnet har blitt en populær attraksjon siden det ble ferdigstilt i 2017.



Uendelige turmuligheter med gangavstand til marka.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 140 kvm

TBA: 39 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 45 kvm Entré, stue, toalettrom og tre boder

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 45 kvm Gang, bad, toalettrom og tre soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

11 kvm Markterrasse

1. etasje

28 kvm Veranda og markterrasse

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

153.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet av Oslo kommune. Festeavgift er inkludert i felleskostnadene.

Festetid

75

Festekontrakt datert

19.06.1970.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Stovner øverst i Tokerudberget.

Tokerudberget er et rolig og trafikkstille område, da det ligger ovenfor en blindvei med skogområde i bakkant. Uteområdene til sameiet er pent opparbeidet med plen, beplantninger, lekeplasser og sittegrupper.

Fra leiligheten har du alt du trenger innenfor et par minutters gange, enten du ønsker kort vei til dagligvarehandel, turstier innover marka eller et bredt kollektivtilbud. Det er umiddelbar nærhet til en rekke utendørsaktiviteter med både fotballbaner, volleyballbane og tennisanlegg samt turstier innover marka. Stovner senter med et bredt butikk- og servicetilbud samt kollektivknutepunkt med både t-bane og gode bussforbindelser ligger innenfor samme korte gangavstand. I nærområdet er det flere barnehager samt bilfri vei til skoler i alle trinn.

Nærhet til marka og et bredt aktivitetstilbud:

Med denne beliggenheten bor man tett på marka med en rekke tur- og løypealternativer innover i Lillomarka. Her er det gode fiske- og bademuligheter, ridentier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Liastua er en hytte Gjelleråsmarka og eies av Høybråten og Stovner IL. Både fra Tangerud, Stovner og Skillebekk går det turveier innover til Liastua. Stua driftes av klubbens seniorer, og er åpen for lett servering hver søndag. Like nedenfor Liastua ligger slalåmbakken Liabakken som er tilpasset de yngre utøvere.

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Rommensletta ligger ved Tokeruddalen og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, frisbeegolf bane, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall, samt golfbane med treningsgreen, golfkro, proshop og klubblokaler.

Dagligvarehandel og servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Stovner senter som inneholder både Meny og Coop Extra. Ved siden av nedgangen til T-banen ligger også Kiwi. Stovner Senter inneholder 83 butikker, 1250 parkeringsplasser og en rekke spisesteder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Vestlisletta barnehage (1-5 år) 0.3 km

Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 0.3 km

Tokerudtoppen barnehage (1-5 år) 0.3 km

Skoler:

Vestli skole (1-7 kl.) 0.8 km

Stovner skole (1-7 kl.) 1.5 km

Rommen skole (1-10 kl.) 0.8 km

Haugenstua skole (1-10 kl.) 1.6 km

Tokerud skole (8-10 kl.) 0.7 km

Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 3 km

Stovner videregående skole 0.8 km

T-bane fra Stovner (Linje 4, 5) 0.5 km

Buss fra Jacobine Ryes vei (Linje 5N) 0.3 km

Tog fra Grorud stasjon (Linje L1) 4.2 km

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 16.3 km

Skolekrets

Tokerudberget 21 sogner til Vestli skole. Elever går videre til Tokerud skole.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Taktekkingen er i følge eiers egenerklæring skiftet for ca. 2-3 år siden.

Yttertaket er tekket med papp/shingel. Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertaket er en lukket trekonstruksjon. Det er registrert luftespalter i

gesimser. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Vinduer med isolerglass i 2. etasje, produsert i 1993. Øvrige vinduer fremstår av nyere dato, men produksjonsdato er ikke registrert. Ytterdør i tre, uten datomerking. Terrassedører med isolerglass, produksjonsdato er ikke kjent, men dørene fremstår som nyere. Markterrasse i forbindelse med inngangsparti, målt til ca. 11 m². Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue, målt til ca. 11 m². Markterrasse i trekonstruksjon med adkomst fra kjøkken, målt til ca. 17 m².

Innvendig: Boligen har rom under terreng, men uten innredning. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 26.03.2026, utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Terrengforhold: Terreng et inntil grunnmuren er tilnærmet flatt. Dette gir redusert avrenning av regn- og overflatevann, slik at fuktbelastningen på grunnmur og drenering kan bli større enn forutsatt. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere fall fra bygningen. Tilnærmet flatt terreng inntil grunnmuren gir redusert bortledning av regn- og overflatevann og medfører økt fuktbelastning på grunnmur og fuktsikring. Dette kan over tid øke risikoen for fuktinntrenging og fuktrelaterte skader i konstruksjoner mot terreng. Forholdet krever oppfølging og tiltak. Kostnadsestimat: Under 20 000.

* Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er fra byggets opprinnelige oppføringstid og fremstår med eldre materialvalg, utførelse og tekniske løsninger som har nådd eller passert forventet levetid. Det bør påregnes full rehabilitering av våtrommet med nye dokumenterte overflater, nytt tettesjikt, kontroll og eventuell utskifting av sluk og gjennomføringer, samt oppgradering av ventilasjonsløsning. Inntil utbedring gjennomføres bør rommet brukes med aktsomhet og følges opp med jevnlig kontroll. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Nedløp og beslag: Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter. På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

* Veggkonstruksjon: Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i

treverket. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen. Det er funnet enkelte steder med råde i trekledningen, som skjer når treverket er fuktig over lang tid uten å få tørke ordentlig. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Kledningen er montert med for liten avstand til terrenget/underliggende nivå, noe som ikke er i tråd med anbefalt utførelse. Dette kan føre til at treverket utsettes for økt fuktbelastning fra blant annet vannsprut, snø og fukt fra bakken. Slike forhold øker risikoen for råteskader og kan bidra til redusert levetid for kledningen.

* Takkonstruksjon/Loft: Loftet har ikke adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp. Viktige forhold som ventilasjon, dampspærre og tilstand på treverk kunne derfor ikke kontrolleres. Når slike områder ikke kan inspiseres, knytter det seg usikkerhet til om det kan forekomme skjulte fukt- eller kondenssskader. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre vurdering av konstruksjonens tilstand.

* Vinduer: Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Justering av vinduer anbefales. Treverket er stedvis værslitt og har synlige sprekker. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes på enkelte vinduer. Eldre vinduer har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

* Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert enkelte knekte heller på markterrasse ved inngangsparti. Utskifting eller omlegging av berørte heller bør påregnes. Det er registrert sprekkdannelser i treverket, avflassing i overflatebehandlingen og generelt høy slitasje. Forholdene er typiske ved alders- og værpåvirket treverk, og oppstår ofte som følge av uttørking, bevegelser i materialet og normal nedbrytning over tid. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, jevnlig oppfølging og punktvis utbedring eller utskifting.

* Rom Under Terreng: Det er registrert riss/sprekker i overflater. Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning fra fukt. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekken utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt. Fuktindikator er benyttet direkte på eksponerte vegger mot terreng, og det er registrert utslag som indikerer fuktverdier utover det som normalt forventes. På bakgrunn av registrerte utslag anbefales jevnlig kontroll av underetasjen, særlig etter perioder med kraftig nedbør eller snøsmelting, for å fange opp eventuelle endringer eller tegn til videre fuktpåvirkning. Det var ikke mulig å utføre hulltaking da yttervegger mot terreng ikke er foret ut og kledd med organiske materialer. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og målinger uten inngrep. Når konstruksjonen ikke kan åpnes, vil det alltid være en viss usikkerhet, og skjulte feil

eller fuktskader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser bør vurderes.

* Innvendige dører: Det er registrert at enkelte dører tar i karm. Dette gir redusert funksjon og kan over tid medføre økt slitasje. Justering bør påregnes. For øvrig bærer dørene preg av alder og slitasje, som kan medføre økt behov for vedlikehold eller utskifting.

* Vannledninger: Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

* Avløpsrør: Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid.

* Ventilasjon: Det er ingen luftespalte under døren mot toalettrommene eller annen tilluftåpning. Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres. Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

* Fuktsikring og drenering: Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

* Grunnmur og fundamenter: Det er synlige riss i grunnmuren. Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.

* Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet. Dette kan begrense ventileringen av rommet. En ventil i døren anbefales. Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

* Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen og overflater er av eldre dato og bærer preg av alder, slitasje og redusert standard. Innredningen og overflater fremstår med alderspreget utførelse og begrenset funksjonsmessig standard sammenlignet med dagens løsninger. Utskifting bør påregnes for å tilfredsstille dagens bruk.

* Stue/kjøkken - Avtrekk: Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Dette kan føre til økt matos og fuktig luft. Det anbefales å montere en kullfilterventilator for å begrense matos. Det er ikke tilluftsventil i rommet. Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

* Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet. Dette kan begrense ventileringen av rommet. En ventil i døren anbefales. Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer

slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja. Tapeten på badet oppe har gått opp i limingen.

Beskrivelse:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid: Byttet armatur på vask og dusj på bad og wc. Ca. 10 år siden, husker ikke navn på Rørlegger.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid: Tak byttet for ca. 2.3 år siden. Styret sitter på mer informasjon om selve arbeidet.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja.

Beskrivelse: På vinteren blir det dogg på utsiden av verandadøren.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Naboen hadde en lekkasje og derav kom det litt vann inn på wc i 1. etasje for ca. 10 år siden.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noen råteskader på veranda (kjøkken-siden)

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I 1. etasje har det vært små biller ved vinduet når det står åpent på sommerstid.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere

eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: EL sjekk i 2022.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Rotter i noen rekkehus lenger bort, styret utbedret og sitter nok på mer informasjon rundt det.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

38. Vet du om de er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noen ganger vanninntrenging i felles garasjeanlegg.

40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Boligen bærer preg av alder og dermed må modernisering påregnes.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:

1. etasje: Stue/kjøkken

2. etasje: Gang, bad, toalettrom og tre soverom

Underetasje: Entré, stue, toalettrom og tre boder

Boligen disponerer også en utvendig bod på ca. 5 kvm.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Huseierlaget har avtale med Telia for kabel-tv og bredbånd. Ny eier må tegne eget abonnement hos Telia, som betales i tillegg til felleskostnadene.

Parkering

Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg som medfølger boligen. Det er også 30 plasser til utleie for kr 450,- pr. mnd. Plasser tildeles av styret etter venteliste. Dersom det er ønskelig med el-bil lader må styret kontaktes på forhånd. Montering og elektriker må brukes i samråd med styret. Eier må selv stå for kostnader rundt dette.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer

Diverse

Det vil ikke bli utført utvask av boligen før overtakelse. Boligen overtas uten utvask.

Boligen har pliktig medlemskap i Vestligrenda Huseierlag. Det faktureres kr 3 084,- pr. mnd. for felleskostnader. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold, festeavgift, garasjeplass, rente og avdrag på felles lån.

Andel fellesgjeld er kr 18 116,- pr. 01.03.2026.

Andel formue er kr 89 103,- pr. 31.12.2025.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 000 000

Omkostninger kjøper

4 000 000 (Prisantydning)

18 200 (Andel av fellesgjeld)

4 018 200 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

18 200 (Andel fellesgjeld)

100 450 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

120 040 (Omkostninger totalt)

131 940 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

134 740 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 138 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 150 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 152 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 075 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er estimert til kr 18 075,- i 2026. Beløpet fordeles og faktureres over fire terminer i året, og omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 332 826 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 331 304 for år 2023

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 3 084 pr. mnd. og inkluderer vedlikehold, festeavgift, garasje plass, renter og avdrag på lån.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 084

Andel Fellesgjeld

Kr 18 200

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2026

Andel fellesformue

Kr 89 103

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Vestligrenda Huseierlag

Organisasjonsnummer

990702993

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 297 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:

301/99/297:

05.06.1985 - Dokumentnr: 32432 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

FRAMFESTEKONTRAKT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

13.07.1972 - Dokumentnr: 11959 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 75 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 9,000

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

29.12.1983 - Dokumentnr: 41830 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1972 - Dokumentnr: 11959 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 9,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

05.06.1985 - Dokumentnr: 32432 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
FRAMFESTEKONTRAKT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

29.12.1983 - Dokumentnr: 41830 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:99 Bnr:51

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.05.1972. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Det er fremvist plantegninger som samsvarte med bruken under befaringen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.05.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg og felles gangareal etter bestemmelsene i 26068 vedtatt 31.07.1968.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 16990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

30.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Ellen Gleditsch' vei 110 , 0987 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 99, bnr. 297

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 21421-1532

Eiendomsverdi ref nr: NE7906

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med papp/shingel.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Fliser, gulvbelegg og heldekkende tepper.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Tapet.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,39 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever

avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Overflater har imidlertid en del slitasje og bærer preg av elde, samt manglende vedlikehold, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert flere forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til eventuell radonforekomst i boligen. Dersom radonnivåene er forhøyede, kan dette over tid innebære en helsemessig belastning ved langvarig opphold. Videre er det registrert manglende håndløper i innvendig trappeløp, samt rekkverksforhold i både innvendig trapp og på balkong/terrasse som har lavere sikkerhetsnivå enn dagens forskriftsnivå, herunder for lav rekkverkshøyde og åpninger større enn det som tillates etter dagens krav. Dette medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker eller fastklemming, særlig for barn og andre sårbare brukergrupper. Forholdene bør vurderes nærmere, og sikkerhetsmessige tiltak kan være aktuelt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

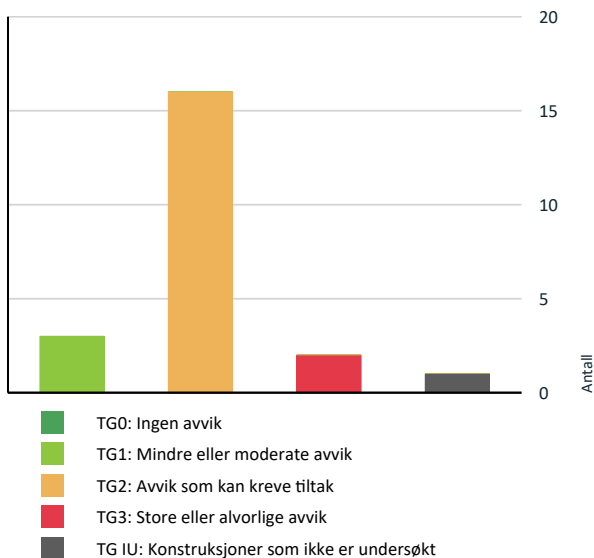
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremvist plantegninger som samsvarte med bruken under befaringen.

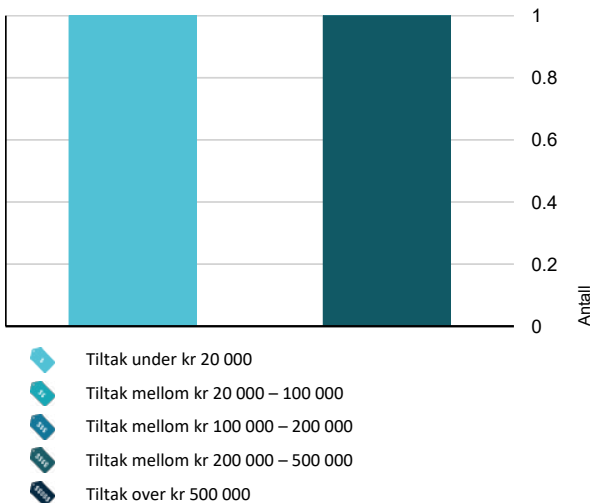
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1970

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er i følge eiers egenerklæring skiftet for ca. 2-3 år siden.
Yttertaket er tekket med papp/shingel.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholds nivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Av eldre dato.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
- På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholds nivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

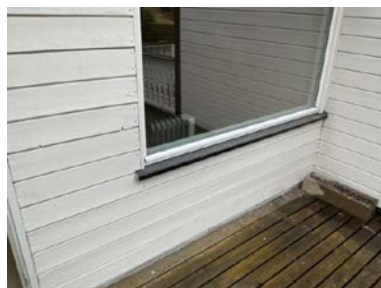
Tilstandsrapport

Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

Det er funnet enkelte steder med råte i trekledningen, som skjer når treverket er fuktig over lang tid uten å få tørke ordentlig. Dette gjør at treverket starter å gå i oppløsning og blir mykt og svakt. Det må påregnes lokale utbedringer - for å unngå spredning av råte.

Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

Kledningen er montert med for liten avstand til terrenget/underliggende nivå, noe som ikke er i tråd med anbefalt utførelse. Dette kan føre til at treverket utsettes for økt fuktbelastning fra blant annet vannsprut, snø og fukt fra bakken. Slike forhold øker risikoen for råteskader og kan bidra til redusert levetid for kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon. Det er registrert luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold:

Konstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå med tanke på svank/svai i møne, synlige fuktskader og skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført uten bruk av stige eller drone, noe som gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet har ikke adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp. Viktige forhold som ventilasjon, dampsperre og tilstand på treverk kunne derfor ikke kontrolleres. Når slike områder ikke kan inspiseres, knytter det seg usikkerhet til om det kan forekomme skjulte fukt- eller kondensskader. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre vurdering av konstruksjonens tilstand.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i 2. etasje, produsert i 1993. Øvrige vinduer fremstår av nyere dato, men produksjonsdato er ikke registrert.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tynge betjening. Justering av vinduer anbefales.

Treverket er stedvis værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skrapping og ny overflatebehandling bør påregnes på enkelte vinduer.

Eldre vinduer har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Terrassedører med isolerglass, produksjonsdato er ikke kjent, men dørene fremstår som nyere.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse i forbindelse med inngangsparti, målt til ca. 11 m².

Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue, målt til ca. 11 m².

Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,89 meter.

Markterrasse i trekonstruksjon med adkomst fra kjøkken, målt til ca. 17 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte knekte heller på markterrasse ved inngangsparti. Skadene kan gi redusert overflatekvalitet og medføre mindre snublefare. Utskifting eller omlegging av berørte heller bør påregnes.

Øvrige:

Det er registrert sprekke-dannelser i treverket, avflassing i overflatebehandlingen og generelt høy slitasje. Forholdene er typiske ved alders- og værpåvirket treverk, og oppstår ofte som følge av uttørking, bevegelser i materialet og normal nedbrytning over tid. Når overflatebehandlingen brytes ned og treverket får sprekke-dannelser, øker sårbarheten for fuktpåvirkning. Dette kan over tid bidra til videre slitasje og økt risiko for begynnende råteskader dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, jevnlig oppfølging og punktvis utbedring eller utskifting.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng, men uten innredning.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskjolder, sopp/råte og skadedyr.

Vurdering av avvik:

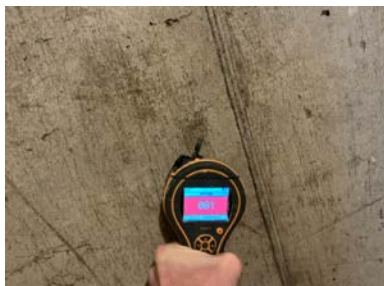
- Det er avvik:

Det er registrert riss/sprekker i overflater. Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning fra fukt. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekkene utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt.

Fuktindikator er benyttet direkte på eksponerte vegger mot terreng, og det er registrert utslag som indikerer fuktverdier utover det som normalt forventes. Det understrekes at målinger med overflateindikator på betong- og murkonstruksjoner er av orienterende karakter, og at måleresultater kan påvirkes av blant annet armering, salter, materialtetthet og øvrige konstruksjonsmessige forhold. Slike målinger gir derfor ikke alene grunnlag for å fastslå skadeomfang eller årsak. På bakgrunn av registrerte utslag anbefales jevnlig kontroll av underetasjen, særlig etter perioder med kraftig nedbør eller snøsmelting, for å fange opp eventuelle endringer eller tegn til videre fuktpåvirkning.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking da yttervegger mot terreng ikke er foret ut og kledd med organiske materialer. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og målinger uten inngrep. Når konstruksjonen ikke kan åpnes, vil det alltid være en viss usikkerhet, og skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser bør vurderes.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at enkelte dører tar i karm. Dette gir redusert funksjon og kan over tid medføre økt slitasje. Justering bør påregnes. For øvrig bærer dørene preg av alder og slitasje, som kan medføre økt behov for vedlikehold eller utskiftning.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato og er fra byggets opprinnelige oppføringstid. Våtrommet fremstår med eldre materialvalg og løsninger som avviker vesentlig fra dagens krav og forventninger til fuktsikring, utførelse og funksjon.

Gulv med eldre belegg. Sluk i støpejern.
Vegger med platekledd overflater med tapet.
Slette overflater i himling.
Badekar med veggmontert armatur og servant.
Avtrekk via oppdriftsventilasjon.
Synlige rørføringer og gjennomføringer fremstår eldre.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført oppgradering eller fornying av våtrommet.

Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Badet er fra byggets opprinnelige oppføringstid og fremstår med eldre materialvalg, utførelse og tekniske løsninger som har nådd eller passert forventet levetid.

Våtrommet er utført med eldre gulvbelegg, platekleddes vegger med tapet og slette overflater i himling, som samlet gir økt usikkerhet knyttet til fuktsikring, bestandighet og videre bruk sammenlignet med moderne våtromsløsninger.

Det er registrert åpne skjøter og gliper i veggoverflater, samt mørkfarging/misfarging i himling omkring avtrekksløsning. Slike forhold gir økt risiko for fuktinntrenging, redusert robusthet i konstruksjonen og videre skadeutvikling over tid.

Det er ikke dokumentert membran, tettesjikt eller annen dokumentert fuktsikring i våtrommet. Sluk er ikke nærmere dokumentert og fremstår som eldre løsning. Det er registrert rustdannelser i sluk, noe som kan indikere alder, slitasje og redusert bestandighet i komponentene. Eldre sluk og tilhørende tilkoblinger har økt usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon sammenlignet med nyere løsninger.

Gulvet fremstår som en eldre løsning med begrenset sikkerhet for fortsatt tett funksjon, og det er registrert svakt fall mot sluk. Begrenset fall kan medføre redusert avrenning til sluk, vannansamlinger og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner ved bruk.

Badet ventileres via oppdriftsventilasjon og spalte under dør, og løsningen fremstår med begrenset funksjonsmessig standard sammenlignet med dagens løsninger. Eldre ventilasjonsløsninger kan gi redusert luftutskifting og svakere uttørring av fuktig luft, noe som over tid kan bidra til økt fuktbelastning og skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet vurderes å ha vesentlig redusert funksjonell og bygningsmessig standard som følge av alder, eldre materialbruk og registrerte avvik. Kombinasjonen av eldre overflater og løsninger, manglende dokumentasjon på fuktsikring, rustdannelser i sluk, svakt fall mot sluk, åpne skjøter og gjennomføringer, rustpåvirkede rørføringer og eldre ventilasjonsløsning gir samlet sett økt risiko for fuktinntrenging, skjulte skader og videre skadeutvikling ved fortsatt bruk.

På bakgrunn av badets alder og samlede tilstand vurderes punktvis utbedringer som lite robuste. Det bør påregnes full rehabilitering av våtrommet med nye dokumenterte overflater, nytt tettesjikt, kontroll og eventuell utskifting av sluk og gjennomføringer, samt oppgradering av ventilasjonsløsning. Inntil utbedring gjennomføres bør rommet brukes med aktsomhet og følges opp med jevnlig kontroll.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og basert på at badet, som følge av alder og samlet avviksbilde, vurderes å måtte rehabiliteres i sin helhet. Det må påregnes full oppgradering med nye overflater, dokumentert tettesjikt, kontroll og eventuell utskifting av sluk, gjennomføringer, rørføringer og ventilasjonsløsning. Faktiske kostnader vil kunne variere avhengig av valgt løsning, skadeomfang og behov for åpning av konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Av eldre dato.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Ingen.

Gulv: Belegg.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen og overflater er av eldre dato og bærer preg av alder, slitasje og redusert standard. Innredningen og overflater fremstår med alderspreget utførelse og begrenset funksjonsmessig standard sammenlignet med dagens løsninger. Utsifting bør påregnes for å tilfredsstille dagens bruk.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Dette kan føre til økt matos og fuktig luft. Det anbefales å montere en kullfilterventilator for å begrense matos.

Det er ikke tilluftsventil i rommet.

Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv.
Slette overflater for øvrig.

Servant og klosett.

Oppdriftsventilasjon med ventil i himling.
Tilluft mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

Det er ikke tilfredstillende lufttilførsel mot rommet.
Dette kan begrense ventileringen av rommet. En ventil i døren anbefales.

Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Slette for øvrig.

Servant og klosett.

Oppdriftsventilasjon med ventil i himling.
Tilluft mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

Det er ikke tilfredstillende lufttilførsel mot rommet.
Dette kan begrense ventileringen av rommet. En ventil i døren anbefales.

Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekransen. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Det er ingen luftspalte under døren mot toalettrommene eller annen tilluftåpning. Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom. Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider med ukjent kapasitet og ukjent alder.

Bereideren er plassert bak metallplate og tørreskap i bad, og har derfor begrenset inspeksjonsmulighet ved befaringen. Som følge av manglende tilgjengelighet er tilstanden ikke nærmere vurdert. Det må påregnes nærmere undersøkelser når bereideren gjøres tilgjengelig, slik at tilstand, alder og eventuell utskiftningsbehov kan avklares.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringstavle 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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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 anleggets alder, og at det ikke er opplyst om vesentlige oppgraderinger, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare behovet for tiltak. Eldre elektriske anlegg har økt risiko for slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med nyere anlegg. Dette kan medføre økt risiko for feil, varmgang, driftsforstyrrelser og i verste fall brann eller elektrisk støt. På grunn av anleggets alder må det påregnes kostnader knyttet til vedlikehold, oppgraderinger eller fornying.

For øvrig informeres det i selgers egenerklæring om el-sjekk i 2022, det er ikke fremvist dokumentasjon på dette og det er ikke kjent om eventuelle avvik er funnet eller om disse er utbedret.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden av rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er synlige riss i grunnmuren.
- Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.

Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget inntil grunnmuren er tilnærmet flatt. Dette gir redusert avrenning av regn- og overflatevann, slik at fuktbelastningen på grunnmur og drenering kan bli større enn forutsatt. Over tid kan dette øke risikoen for fukttinntrenging. Det anbefales å etablere fall fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

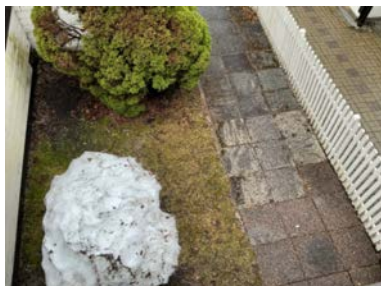
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilnærmet flatt terreng inntil grunnmuren gir redusert bortledning av regn- og overflatevann og medfører økt fuktbelastning på grunnmur og fuktsikring. Dette kan over tid øke risikoen for fuktinntrenging og fuktrelaterte skader i konstruksjoner mot terreng. Forholdet krever oppfølging og tiltak. Det anbefales at det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfang, behov og hvilke tiltak som er teknisk og praktisk gjennomførbare, herunder terrengjustering og eventuell forbedring av vannavledning, i tråd med sameiets ansvarsforhold og eventuelle felles løsninger.

Kostnadsestimatet er knyttet til nærmere undersøkelser for å kartlegge behov, omfang og aktuelle tiltak. Endelig utbedringsløsning vil avhenge av tekniske vurderinger, sameiets vedtekter og ansvarsfordeling, samt eventuell samordning med felles bygningsdeler og utvendige arealer. Faktiske kostnader til utbedring kan derfor ikke fastslås før disse forholdene er nærmere avklart.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert flere forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til eventuell radonforekomst i boligen. Dersom radonnivåene er forhøyede, kan dette over tid innebære en helsemessig belastning ved langvarig opphold. Videre er det registrert manglende håndløper i innvendig trappeløp, samt rekkverksforhold i både innvendig trapp og på balkong/terrasse som har lavere sikkerhetsnivå enn dagens forskriftsnivå, herunder for lav rekkverkshøyde og åpninger større enn det som tillates etter dagens krav. Dette medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker eller fastklemming, særlig for barn og andre sårbare brukergrupper. Forholdene bør vurderes nærmere, og sikkerhetsmessige tiltak kan være aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

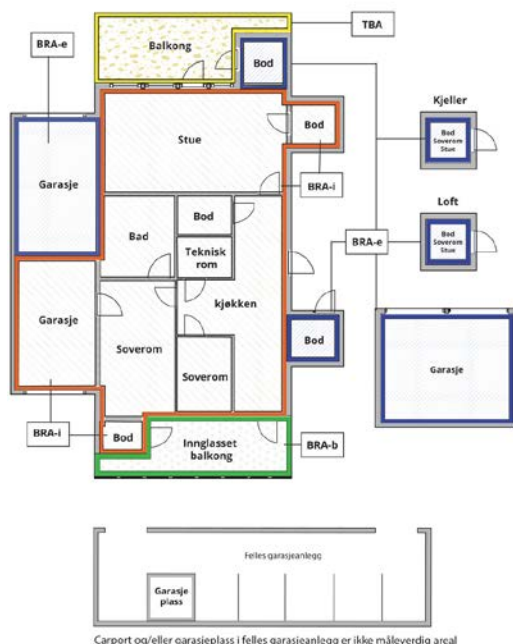
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	45			45	
1. etasje	45			45	28
Underetasje	45			45	11
SUM	135				39
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, toalettrom, tre soverom		
1. etasje	Stue/kjøkken		
Underetasje	Entré, stue, toalettrom, tre boder		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist plantegninger som samsvarer med bruken under befaringen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Befaring med utlån	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	297		0	153.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ellen Gleditsch' vei 110

Hjemmelshaver

Lind Gina, Oslo Kommune, Vestligrenda
Huseierlag

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Bygninger på eiendommen



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.03.2026		Fremvist		Nei
Plantegning	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	25.03.2026	Befaring med utlånt nøkkel.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	25.03.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring Salg av bolig

• Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

• Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

• Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Gina Lind
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Ellen Gléditsch' vei 110	Postnummer	0987	Sted	Oslo
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?		☒ Ja ☐ Nei		Året og måneden du overtok boligen	
				13.10.1994	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")		☐ Ja ☒ Nei
Kjenner du boligen?		☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		

Selgers initialer:

gh

Side 1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Tapeten på badet oppe har gått opp limingen.
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Byttet armatur på vask og dusj, på bad og wc. Ca. 10 år siden. Rørlegger, husker ikke navn. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Tak byttet for ca. 2-3 år siden. Styret sitter på mer informasjon om sene arbeid.

Selgers initialer:

gh

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort På vinteren blir det dagg på utsiden av verandadøren.
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Naboen hadde en lekkasje og derfor kom det litt vann inn på wc i 1. etg. ca. 10 år siden.
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

gh

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Noen råteskader på veranda (køkken-siden).
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort 14. etg har det vært små biller ved vinduet når det står åpent på sommerstid.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

gh

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført EL-sjekk i 2022.

Selgers initialer:

gh

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

GH

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Rotter i noen rekkehus lenger bort, styret utbedret og sitter nok på mer informasjon rundt det.

Selgers initialer:

gl

Side 7

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Noen ganger vanninntregning i felles garasjeanlegg.
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget Boligen bærer preg av alder og dermed må modernisering påregnes.

Selgers initialer:

gh

Side 8

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

gh

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ♦ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ♦ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ♦ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ♦ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ♦ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ♦ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ♦ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ♦ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ♦ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ♦ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?		☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.				

Signatur

Selger 1: sted oslo	Selger 1: dato 23.03.26	Selger 1: underskrift Gunnar Lind
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo
Tlf. 22 646120 mail: post@nordberg-eiendom.no

Vestligrenda Huseierlag Org.nr: 990 702 993 Gnr. 99 Bnr. 251-350

Kommune: Oslo

Adresse: Ellen Gleditsch vei 110 Gnr. 99 Bnr. 297

Eier: Gina Lind

Restanse: A jour pr. mars 2026

Konto for bet. av restanse fellesutgifter: 1503.25.23622

Eierskiftegebyr inkl. mva.: kr 6 750 Faktura ettersendes.

Megleropplysninger inkl. mva: kr 5 400 EHF-faktura sendt, kopi vedlagt

Eiendomsskatt: Eiendommen mottar faktura for kommunale avgifter direkte fra Oslo Kemnerkontor.
Det kan påløpe eiendomsskatt på leiligheten.
Megler bes kontakte Oslo Kemnerkontor.

Økning av felleskostnader Foreligger ingen planer om dette.

Dyrehold: Ja, se vedlagte husordensregler, punkt 2

Antall leiligheter: 100

Festeforhold: Festet, se vedlagt festekontrakt

Forsikringsselskap: Gjensidige, kun fellesareal huseierlaget, bl.a. garasjeanlegg

Forsikring boliger: Alle rekkehusene har egne g.nr/b.nr, og må tegne egen husforsikring som betales av eier.

Felleslån: Ja, se vedlagt låneoversikt DNB

Indv. nedbet. felleslån: Praktiseres ikke

Styregodkjenning salg: Nei

Forkjøpsrett Nei

Styreleder / kontaktperson: Synnøve Olsen, Ellen Gleditsch vei 61, 0987 Oslo

Kontaktopplysninger styreleder Telefon 970 33 534 e-mail: synnove.olsen@wemail.no

Garasje: 1 garasjeplass følger

Parkeringsplasser 30 plasser til utleie, kr. 450,- pr. mnd, søknad til styret

Kabel TV/Bredbånd Telia

Andel fellesgjeld: kr. 18 116,- pr. 01.03.2026

Andel Fellesformue: kr. 89 103,- pr. 31.12.2025

Månedlig felleskostnad: Se vedlagt kopi av faktura, herav: renter kr. 102, avdrag kr. 220

Andel fradragsberettiget del: kr. 1 500 pr. år.

Ligningsverdi: Kontakt eier eller Oslo Likningskontor.

Vedlagt følger:

Opplysningsvesenisteknisk m/div. vedlegg, innkalling/protokoll sameiemøte 2025, vedtekter, husordensregler, festekontrakt, låneoversikt felleslån DNB, kontrakt om infrastruktur til strømforsyning til elbil i garasjehuset og Trafikkregler. Parkeringsbestemmelser.

Oslo, 25.03.2026

Hans Chr. Færgestad /Sign.
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Faktura #107387

Gina Lind
Skjærigutua 62
2266 Arneberg

Vestligrenda Huseierlag
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	107387
Fakturadato	01.04.2026

Betalingsinformasjon	
Beløp	3 084,00
Forfallsdato	01.04.2026
Bankkonto	15032523622
KID	100000010201073878

Gjelder Ellen Gleditsch Vei 110 for periode 2026.04.01 til 2026.04.30.

Fellesutgifter	1 875,00
Vedlikehold	600,00
Festeavgift	209,00
Garasje plass inne	400,00

Kontonr 15032523622 **Totalt** 3 084,00

Forfallsdato: 01.04.2026

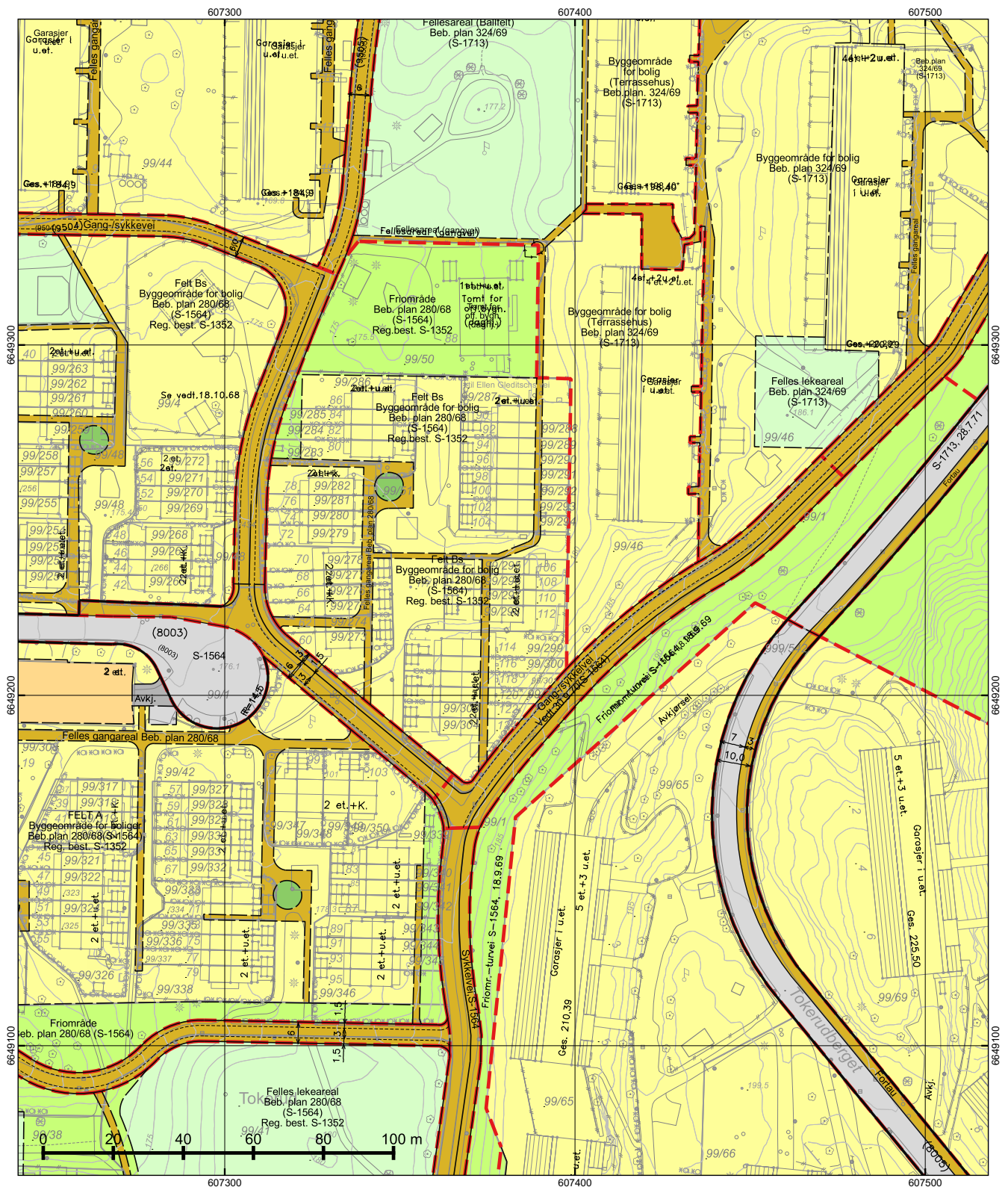
Fakturanummer: 107387
Dato: 01.04.2026

Gina Lind
Skjærigutua 62
2266 Arneberg

Vestligrenda Huseierlag
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Belast konto:

KID 100000010201073878 **Totalt** 3 084,00 **Kontonr** 15032523622



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155071/ 86529280

Adresse: Ellen Gleditsch' vei 110

Gnr/Bnr: 99/297

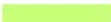
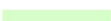
Deres ref.:

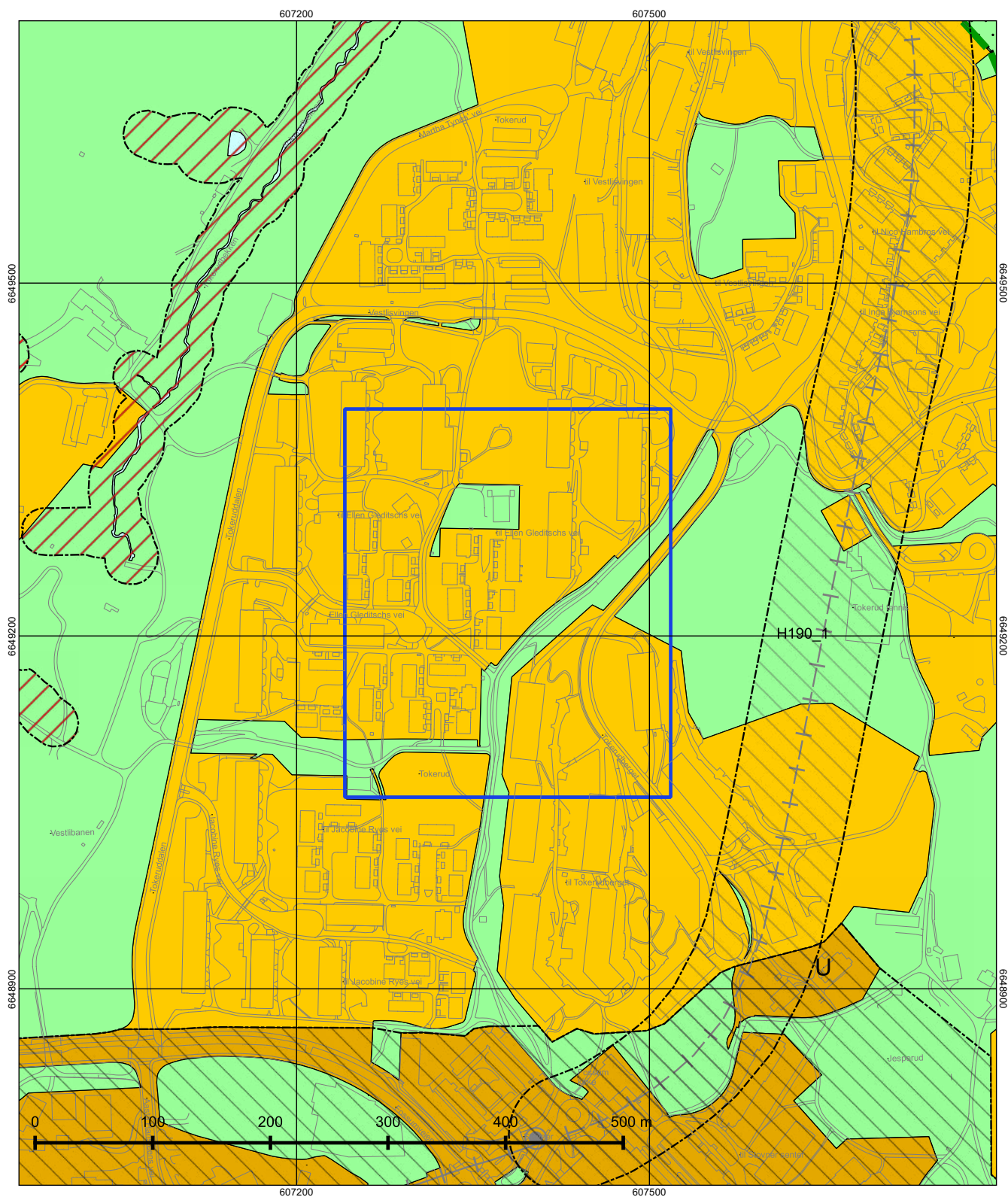
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 24.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155071/86529280

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529280
13229/ KRER@MSAKTV

Vår ref (Saksnr):

Dato: 25.03.2026

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.99 BNR. 297

Vi viser til bestilling av 20260324 for ELLEN GLEDITSCH? VEI 110.

GNR. 99 BNR. 297

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.12.1983.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

154 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
JONHEIMSVEIEN 5111 • OSLO 1
KVA/KJ

KOPI

Oslo, den
19. mai 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 99 bnr. 19, Ellen Gleditch vei 106-108-110-112.
(Vestli-Tokerud)

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Rakkehus - firemannsbolig.

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Byggemelder

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ansvarshavende

Overingeniør Oscar Semb, Holmenveien 19, Oslo 3.

Journalnr.

2291/69.

Avsluttende synsforretning

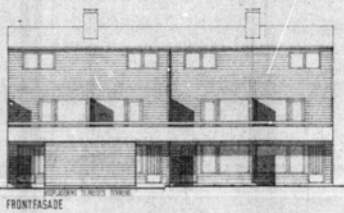
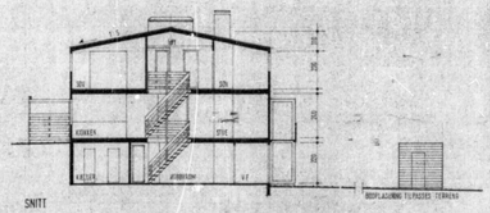
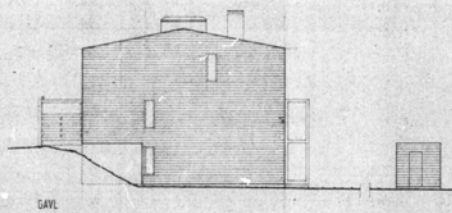
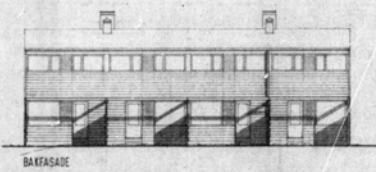
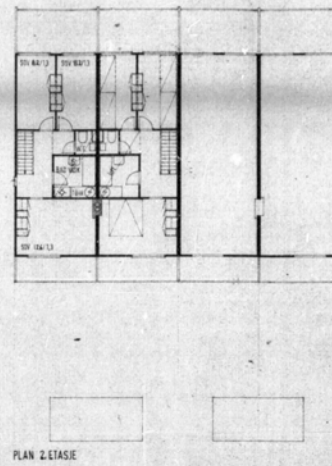
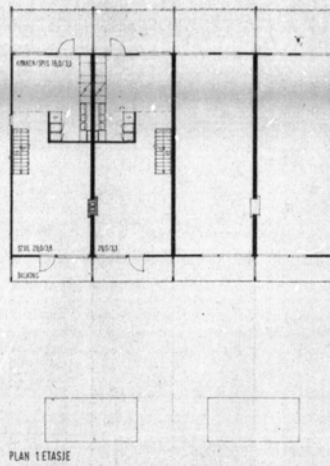
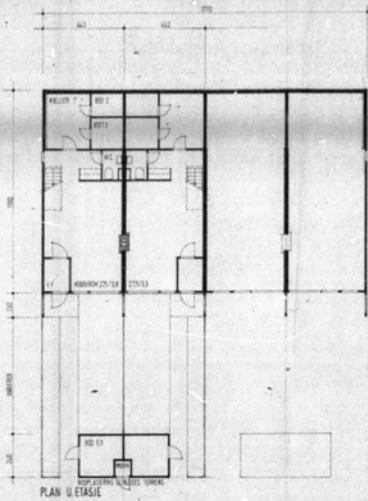
1/3-73.

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

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


Demisjonert
Kr. Andersen

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



TOKERUD VESTLI			
BAU-10	BAU-10	BAU-10	BAU-10
PLANER SNITT FASADES			
A/S SELVAAGBYGG			
SELVAAGHUS			
R 44/21-0D 4			
HUS NR. 2 24 - 2 25 - 2 28			

1

Vestligrenda Huseierlag

Oslo, 14. april 2025

Huseiermøtet 2025.

Huseiermøtet avholdes torsdag 24. april 2025 kl.19.00 i lokalene til
Groruddalen Golfklubb, Karen Platous vei 33

Vedlagt følger styrets årsberetning for 2024, regnskap for 2024 og forslag til
budsjett for 2025.

Styret håper at mange huseiere allerede har satt av denne kvelden, slik at vi kan
få et givende møte.

For styret

Synnøve Olsen
leder

NAVNEFORTEGNELSE.

Huseier:

E.G.nr:

Jeg gir fullmakt til:

Navn:

Underskrift:

INNKALLING TIL ORDINÆRT HUSEIERMØTE

MANDAG 24. APRIL 2025 KL. 19.00

Sted: Groruddalen Golfklubb, Karen Platous vei 33.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING:

- opptak av navnefortegnelse
- spørsmål om lovlig innkalling
- valg av møteleder
- valg av møtesekretær
- valg av 2 huseiere til å undertegne protokollen
- valg av 2 huseiere til tellekorps.

ÅRSMELDINGER:

- styrets årsmelding for 2024

REGNSKAP OG BUDSJETT:

- resultatregnskap 2024 og balanse 1.1.2025.
- revisjonsberetning.
- bevilgning av styrehonorar
- budsjettforslag for 2025

FORSLAG:

- 2 innskutte forslag
- 1 forslag fra styret

VALG:

- valg av leder 2 år
- nestleder 1 år igjen
- valg av et styremedlem for ett år
- valg av to varamedlemmer til styret for ett år
- valg av vedlikeholds-komite
- valg av valgkomite
- valg av revisor

for styret i Vestligrenda Huseierlag

Synnøve Olsen
leder

Vestligrenda Huseierlag.

Styrets årsberetning for 2024.

Styret har i perioden 16. april 2024 til 00. april 2025 bestått av:

Leder	Synnøve Olsen
Nestleder	Anders Haug
Styremedlem	Dan Høibråten
Varamedlem	Marion Brænd
Varamedlem	Mahinder Kumar Naveen

Dessverre har styremedlem Dan Høibråten og varamedlem Mahinder Kumar Naveen sluttet i perioden på grunn av flytting til annet bosted og ble derfor ikke lenger medlem i huseierlaget.

I innværende periode har vi i hovedsak, som tidligere, arbeidet med saker som måtte gjøres. Av løpende saker er disse tatt opp fortløpende og som regel løst mens noe ennå ikke er ferdig. Av saker som har vært opp til behandling vil styret nevne disse:

Kjøring inne på områdene til Huseierlaget.

Parkeringen har nå fungert tilfredsstillende. Aker P-drift er innom rett som det er. Da det ofte flytter inn nye beboere, ønsker vi å gjenta enkelte ting. Vi gjør oppmerksom på at det er utstedt kun 3 stk. gjestekort til hver bolig og eieren av boligen har ansvar for å ivareta disse, da det ikke vil bli trykket noen ekstra kort. **Ved salg skal gjestekortene følge boligen.** (Dersom dette skulle mangle for nye eier, kontakt styreleder). Vi gjør oppmerksom på at dersom besøket er over 2 døgn, må ekstra tillatelse innhentes hos styret. For øvrig viser vi til skilt og **Trafikkregler for huseierlagets område.** Parkering er ikke tillatt for varebiler over 5,3 meter, lastebiler og campingvogner på noen av Huseierlagets parkeringsplasser. Vi gjør oppmerksom på at garasjehuset også er Huseierlagets område og omfatter derfor forbud mot å plassere båt, tilhenger og uregistrert kjøretøy.

Parkeringsplasser på garasjehuset-taket.

Det er pr. i dag kun 2 ledige utleieplasser på garasjehuset-taket. Vi viser for øvrig til huseierlagets Trafikkregler/Parkeringsbestemmelser punkt 3 vedrørende leie av ekstra plass.

Garasjehuset.

Vi anbefaler at håndsendere brukes ved inn- og utkjøring. Gangdørene til garasjen bør benyttes når man går inn og ut av garasjen for å hindre unødig slitasje av kjøreportene. **Ved behov må nye håndsendere til portene kjøpes direkte hos Crawford. De nye senderne heter K045612. Radio 433-01 Plus.** Senderne kodes av styret før bruk. For øvrig viser vi til tidligere skriv. Pris er nå over kr. 2.000,-.

Det har også i denne perioden vært tyveri og hærverk i garasjehuset, samt tyveri fra biler. Her har det også blitt borte sendere. **Vi henstiller til alle å sørge for at nøkler og sendere ikke legges igjen i bilene så mulig tilgang for uvedkommende gjøres vanskeligere.** Blir en sender til porten borte, må vi dessverre gjøre om kode til garasjeportene. Som følge av dette må alle senderne i den etasjen som er berørt også kodes om. Vi har fått forsterket portene så det ikke er lett å bryte seg inn via portene.

Nor Entreprenør AS har jobbet med og tette lekkasjer i tak og vegger på den ene siden i øvre plan. På grunn av kulde, måtte arbeidet videre utsettes til det igjen ikke er fare for kuldegrader. Så har vi registrert en del dugg i taket i nesten hele øvre plan. Dette er ikke lekkasje, men dugg. Kan det komme av all den tåken som vi har hatt på høst vinteren kombinert med fuktighet som kommer inn med bilene? Dette forsvinner jo når det er tørre i luften.

El-biler.

Det er pr. i dag 39 huseiere som har fått montert ladepunkter for el-bil på sin parkeringsplass. Til orientering for eventuelle nye huseiere med elbil: **Styret må kontaktes på forhånd.**

Ledning ned til den enkelte plass og punkt for ladning skal monteres av lagets elektriker for el-bileiers regning. Montering skal gjøres i samråd med styret.

Vi bruker Defa's ladesystem som registrerer alt forbruk. Forbruk leses av fire ganger i året (hvert kvartal) Dette faktureres av lagets forretningsfører til el-bileier.

Søppelbrønner/søppelhåndtering.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke skal legges ting utenfor brønnene. Dette blir ansett som hæverk og påtalt. Vi har også i år fått en del nye huseiere i laget og vi gjentar derfor henstillingen til beboerne om å sette seg inn i hvordan avfallet sorteres og at dette kommer på riktig sted. **Jfr. skilt over søppelbrønnene for restavfall.** Vi minner igjen om at alle poser lukkes før de kastes i brønnene så det ikke renner noe ut av disse. (Doble knuter på posene i henhold til REN) Vi minner også om at skarpe gjenstander må pakkes forsvarlig så disse ikke skader sekken i brønnene. Dersom det av en eller annen grunn skulle være fullt i brønnene, må beboerne i mellomtiden selv ta vare på sitt avfall til brønnene blir tømt. Disse tømmes en gang i uken. Husk at det kun skal være papp og papir i de 2 brønnene som er merket med dette! **NB! Dersom f. eks. plastpose brukes til frakt dit, må denne ikke kastes i brønn for papir/papp.** Dessuten må pappeskene deles opp i mindre biter så dette går opp i brønnene og ikke legges hele utenfor.

Vi gjør oppmerksom på: **Sparepærer, lysstoffrør, batterier og elektrisk utstyr skal ikke i brønnene, men må leveres på sentre som selger slikt utstyr. Alt av tøyvarer skal leveres til Fretex. Det finnes utplasserte Fretex-beholdere til dette rundt om i distriktene.**

Beholdere til glass og metall er også plassert ute i diverse områder. Handlevogner må dere sørge for å levere tilbake og ikke parkere disse på våre områder!!

Det blir ennå av og til blitt lagt noe avfall utenfor brønnene som ikke hører til der. Dette er en utgift som dessverre naboene også må være med på å betale for å få fjernet.

Slikt avfall skal leveres direkte på avfallsstasjonene av den enkelte!! Vi henstiller til alle om å holde det ryddig rundt søppelbrønnene og på alle uteområdene våre.

Fellesarealer.

Oppslagstavlen ved rundkjøringen er låst, så dersom det er noen som har behov for å sette opp et oppslag, må styret kontaktes. NB! Eventuelle oppslag plassert utenpå tavlen og på garasjeportene vil bli fjernet,

Firmaet UTEROM, har jobbet en god del på våre fellesarealer også i denne perioden. Både litt asfaltering og ellers oppgradering er blitt gjort. Firmaet vil bli benyttet videre ved behov også i 2025. Blomsterenga, som ble anlagt ovenfor flaggstanga var ikke noe suksess og det blir sådd igjen til vanlig plen til våren.

Så har vi engasjert firmaet Anticimex AS for å bekjempe skadedyr i området vårt. De har satt ut 6 bokser og disse kommer i tillegg til de som allerede har skadedyrkontroll og betales av huseierlaget. Avtalen gjelder i 3 år fra 01.01,2024.

Styret minner om at beboerne sørger for vedlikehold av sine gjerder utenfor boligene eller eventuelt fjerner disse. Alle har ansvar for å holde sitt uteområde i orden.

Unødvendig rot må besørges kjørt bort. Ingen ønsker at det etter hvert blir seende ut som en slum rundt oss. Det går også folk fra nabolaget som klager på at det ser ille ut hos oss. Dette er ikke noen hyggelige meldinger å få.

Huseierne er selv ansvarlig for å holde det ryddig på sine parkeringsplasser i garasjehuset. Oljesøl må ikke forekomme på noen parkeringsplasser. Den enkelte bileier/garasjeeier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensning fra parkeringsplassen snarest og dette må bekostes av bileier/garasjeeier.

Det er også i løpet av 2024 gjort noen oppgraderinger på overvåkningsutstyret. Vi følger opp med dette etter hvert som behov melder seg.

Økonomi.

Huseierlaget har i inneværende år et overskudd på kr. 704 753,-. Huseierlaget har ved utgangen av 2024 en solid økonomi. Vi viser til vedlagte regnskap.

Vaktmestertjenester.

Trond Pettersen har sluttet som vaktmester i laget. Han er dessverre også blitt syk. Rydding ved avfallsbrønnene bør ikke være nødvendig. **Dette må hver og en sørge for at det blir unødvendig! Det skal ikke settes noe utenfor der! Alle må kunne sørge for å få kjørt bort sitt søppel til REN!**

Skandinaviske utemiljø har sørget for brøyting å strøing i vinter. De har også tatt seg av gressklipping i sommer. Ansaret inne i garasjehuset har mest blitt ivaretatt av nestleder Anders Haug som også i hovedsak har kontakten med elektriker og Styret har ellers samarbeidet om de forskjellige oppgavene..

Generelt.

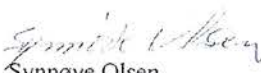
Styret vil takke våre flaggheisere for god innsats i løpet av 2024.

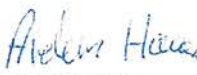
Nye medlemmer har i løpet av året flyttet inn i Huseierlaget.

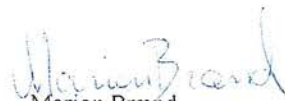
Styret ønsker alle nye innflyttede medlemmer velkommen i Vestligrenda Huseierlag.

Styret takker for samarbeidet i 2024 og ønsker det nye styret lykke til i det videre arbeidet.

For styret i Vestligrenda Huseierlag


Synnøve Olsen
Leder


Anders Haug
Nestleder


Marion Brænd
Fungerende styremedlem

RESULTATREGNSKAP 2024

	2024	Noter:	2023
Inntekter fellesutgifter	2 142 000		2 112 300
Inntekter garasjeplasser + faste p.plasser	460 560		460 560
Inntekter bilplass, utleie	122 850		110 025
Innbetalt strøm el-biler etter avregnet forbruk	190 631		148 251
Innbetalt til El-biler fast-nedbetaling El-installasjon	122 400		120 600
Inntekter festeavgift	284 712		284 712
Inntekter diverse	5 860		280
Sum inntekter	3 329 013		3 236 728
Lønn	23 307		2 900
Styrehonorar	95 000		85 000
Arbeidsgiveravgift	16 681		12 393
El-avgifter/gårdsstrøm	307 869		330 765
Festeavgift	370 686		370 686
Containerleie	17 449		20 715
Utg. vaktmestertjeneste	9 741		151 511
Utgifter TV-anlegg	498 192		482 169
Verktøy/gårdsutstyr	2 854		945
Vedlikehold garasjeanlegg	340 904		164 379
Vedlikehold utearealer	197 832		375 888
Ladeanlegg El-biler	23 520		19 100
Vedlikehold maskiner og utstyr	1 735		11 390
Honorar forretningsførsel	76 000		75 000
Snørydding v/byrå	147 474		68 750
Skadedyravtale	53 538		0
Gressklipping v/byrå	68 750		0
Husleieservice	39 044		37 304
Aker P-drift	43 500		43 500
Møteutgifter	10 301		6 988
Div. omk. administrasjon	15 332		3 099
Kontorrekvisita	7 904		4 616
Telefon	2 281		2 934
Porto	0		21
Forsikringer	36 990		36 519
Bank- og kortgebyrer	5 737		4 811
Kontingenter	1 775		2 000
Avskrivninger	219 136	1	217 674
Sum driftskostnader	2 633 531		2 531 057
Driftsresultat	695 481		705 671
Renteinntekter bank	177 110		126 032
Annen renteinntekt	0		526
Kundeutbytte Gjensidige	4 001		3 640
Sum finansinntekter	181 111		130 197
Rentekostnader	171 839		161 603
Sum finansposter	9 272		-31 406
Årsresultat	704 753		674 265
Overføringer			
Overført fra Fond El-biler	0		0
Overført akk. overskudd	704 753		674 265
Sum overføringer	704 753		674 265

Vestligrenda Huseierlag

BALANSE PR. 31.12. 2024

	2024	Noter:	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Garasjeanlegg	2 512 250	1	2 731 386
Maskiner og utstyr	1	1	1
Sum anleggsmidler	2 512 251		2 731 387
Omløpsmidler			
Håndkasse styret	811		134
Nordea 6072.05.14608 Husleie	12 406		12 406
Nordea 6029.09.54633 Særvilkår	18 232		18 232
DNB 1503.25.23622	2 577 849		1 297 614
DNB 1506.50.35267	6 120 896		5 912 084
DNB 1506.50.35313 skattetrekkto.	9 905		188
Restanse fellesutgifter	96 714		199 546
Forskuddsbetalte kostnader	255 570		249 096
Sum omløpsmidler	9 092 384		7 689 300
SUM EIENDELER	11 604 635		10 420 687
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Fond rehabilitering	950 000		950 000
Akk. over-/underskudd	4 509 456		3 835 190
Årets resultat	704 753		676 674
Sum egenkapital	6 164 209		5 461 864
Langsiktig gjeld			
Pantelån	2 112 466	2	2 546 276
Sum langsiktig gjeld	2 112 466		2 331 602
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	43 003		135 168
Skyldig skattetrekk	9 729		0
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 286		0
Skyldig feriepengar	2 158		0
Påløpne honorarer	9 000		9 000
Påløpne kostnader	34 470		49 818
Påløpne renter	13 867		14 852
Annen kortsiktig gjeld	210		210
Innestående husrekkene	3 212 237		2 420 173
Sum kortsiktig gjeld	3 327 959		2 629 220
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	11 604 635		10 422 687

Oslo, 31.12.2024 /24.02.2025

Synnøve Olsen

Anders Haug

Marion Brænd

NOTER 2024

Note 1: Anleggsmidler

	Aktivert garasjebygg	Traktor MF3625 4WD
Anskaffet år:	2012	2011
Kostpris 01.01.	4 649 784	480 000
+ anskaffet i året	0	0
- salg/utrangering til anskaffelseskost.	0	0
Kostpris 31.12	4 649 784	480 000
Samlede avskrivninger 01.01	1 918 397	479 999
+ avskrivninger i år	219 136	0
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0
Samlede avskrivninger 31.12	2 137 533	479 999
Bokført verdi 31.12	2 512 250	1
Avskrivningsmetode	Avdrag lån DNB	lineær
Avskrivningstid	20 år	10 år

Note 2: Pantelån

Lånegiver	DNB Bank ASA
Opprinnelig låneår	2012
Løpetid	20 år
Innfrielsesår	2032
Rente	7,75 %
Opprinnelig lånebeløp	4 247 000
Nedbetalt tidligere	1 915 398
Nedbetalt i år	219 136
Sum gjeldsbrevlån	2 112 466

VESTLIGREND HUSEIERLAG

Saldooversikt husrekkene pr. 31.12.2024

		Saldo før renter	Renter	Saldo 31.12.2024	
Rekke 17	E.G. 29-35	88717,54	3133,31	2,8594	91 850,85
Rekke 18	E.G. 21-27	50231,41	1774,06	1,6190	52 005,47
Rekke 19	E.G. 45-55	74819,39	2642,46	2,4115	77 461,85
Rekke 20	E.G. 37-43	98056,84	3463,16	3,1604	101 520,00
Rekke 21	E.G. 13-19	182342,84	6439,95	5,8770	188 782,79
Rekke 22	E.G. 57-67	72947,92	2576,36	2,3511	75 524,28
Rekke 23	E.G. 69-79	412818,23	14579,85	13,3053	427 398,08
Rekke 24	E.G. 89-95	181999,25	6427,82	5,8659	188 427,07
Rekke 25	E.G. 81-87	69632,93	2459,28	2,2443	72 092,21
Rekke 26	E.G. 97-103	215346,62	7605,58	6,9407	222 952,20
Rekke 27	E.G. 114-124	123942,73	4377,39	3,9947	128 320,12
Rekke 28	E.G. 106-112	107421,29	3793,89	3,4622	111 215,18
Rekke 29	E.G. 90-104	98978,58	3495,71	3,1901	102 474,29
Rekke 30	E.G. 80-86	154244,06	5447,57	4,9714	159 691,63
Rekke 31	E.G. 72-78	173670,37	6133,66	5,5975	179 804,03
Rekke 32	E.G. 60-70	323003,33	11407,78	10,4105	334 411,11
Rekke 33	E.G. 42-48	133252,63	4706,19	4,2948	137 958,82
Rekke 34	E.G. 50-56	158200,41	5587,30	5,0989	163 787,71
Rekke 35	E.G. 30-40	63734,77	2250,97	2,0542	65 985,74
Rekke 36	E.G. 22-28	188636,88	6662,25	6,0798	195 299,13
Rekke 37	E.G. 14-20	130659,85	4614,62	4,2112	135 274,47
Saldo		3 102 657,87	109579,16	100,00	3 212 237,03

Vestligrenda Huseierlag
Utkast til driftsbudsjett

for 2025

Inntekter:

Fellesutgifter	kr. 2 142 000
Garasjeplasser/faste plasser	kr. 460 560
Utleie ekstra p.plasser	kr. 135 000
Festeavgift	kr. 284 800
Utleigg montering/fra elbiler til laget	kr. 126 000
Strøm el-biler	kr. 190 000

Utgifter:

5010 Lønn	kr.	25 000
5310 Styrehonorarer	kr.	95 000
5400 Arbeidsgiveravgift	kr.	14 000
6315 Felles strøm	kr.	340 000
6320 Festeavgift	kr.	371 000
6776 Gressklipping + feiing v/byrå	kr.	87 000
6770 Snørydding/strøing v/ byrå	kr.	150 000
6773 Skadedyrsavtale	kr.	54 000
6385 Utgifter TV-anlegg	kr.	500 000
6621 Ladeanlegg El-biler	kr.	24 000
6772 Aker P Drift	kr.	43 500
6400 Containerleie/dugnad	kr.	20 000
6500 Inventar/utstyr	kr.	10 000
6540 Verktøy/gårdsutstyr	kr.	15 000
6600 Vedlikehold garasjehuset	kr.	500 000
6604 Vedlikehold utearealer	kr.	450 000
6620 Vedlikehold maskiner/utstyr	kr.	50 000
6700 Honorar revisjon	kr.	10 000
6710 Honorar forretningsførsel	kr.	78 000
6720 Husleieservice	kr.	40 000
6730 Div. omkostninger adm.	kr.	20 000
6740 Sos.utg./velferdstiltak	kr.	15 000
6800 Kontorrekvisita	kr.	10 000
6900 Telefon	kr.	3 000
6940 Porto	kr.	1 000
7400 Kontingenter	kr.	1 500
7500 Forsikringer	kr.	37 000
6860 Møteutgifter	kr.	9 000
7770 Bank og kortgebyrer	kr.	6 000
Sum	kr. 3 338 360	kr. 2 979 000

Budsjettet driftsresultat	kr.	359 360
---------------------------	-----	---------

Driftsresultat	kr.	359 360
Renteinntekter	kr.	127 000
Renteutgifter	kr.	-155 000
Avskrivninger garasje	kr.	-234 000

Resultat etter avskrivninger og finansposter	kr.	97 360
--	-----	--------

Vestligrenda Huseierlag.

Styrets forslag til huseiermøtet 2025

Tillegg til ordensregler.

El- sparkesykler skal ikke lades uten tilsyn. Disse skal ikke lagres inne i boligen på grunn av brannfare.

Elektriske artikler som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin osv. skal ikke brukes om natten eller når ingen er hjemme. Dette gjelder også lading av mobile enheter.

Forslag til årsmøtet – Avklaring og felles fremgangsmåte for overbygg på balkong

Bakgrunn: Det er økende interesse blant beboerne i rekken for å erstatte dagens markiseløsninger med mer varige og funksjonelle løsninger, som for eksempel takoverbygg i pleksiglass. Samtidig er det uklarhet rundt hvilke tiltak som regnes som fasadeendringer, hvilke som eventuelt er søknadspliktige, og hvordan man skal forholde seg til dette som husier. Per i dag finnes det ingen felles veiledning eller avklaring knyttet til slike tiltak i huseierlaget. Samtidig finnes det eksempler på at liknende overbygg har blitt godkjent i andre sameier, og det er mulig at dette kan gjennomføres uten full innglassing og dermed uten at det regnes som en vesentlig fasadeendring.

Formål: – Øke informasjonsdelingen og tydeligheten rundt hva som er tillatt og hva som krever søknad. – Avklare styrets rolle og ansvar i slike saker. – Vurdere etablering av en felles fremgangsmåte, herunder mulighet for felles søknad. – Sikre likebehandling og trygghet for alle som vurderer å endre dagens løsning.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret om å:

1. Innhente generell informasjon fra Plan- og bygningsetaten om hvilke typer overbygg på balkonger som krever søknad, og hvilke som ikke gjør det.
2. Legge til rette for deling av erfaringer og dokumentasjon fra eventuelle tidligere tiltak som har blitt gjennomført i rekken.
3. Vurdere muligheten for en felles søknadsprosess dersom flere beboere ønsker å gå videre med tiltak.
4. Ta stilling til hvordan styret forholder seg til slike tiltak, herunder om det er behov for felles retningslinjer eller anbefalinger.

Tilleggsinformasjon: I henhold til Huseierlagets vedtekter kreves det flertallsvedtak ved endring av rekkenes utseende, og enstemmighet dersom midler fra vedlikeholdsfondet skal benyttes.

Madhukar Rohatgi

Styrets kommentar

Hei

Vestligrenda Huseierlag er hverken sameie eller borettslag.

Derfor blir det bare synsing og ikke styresak. Styrets ansvarsområder er garasjehuset og fellesarealer.

Her må **huseierne** i den rekken det gjelder snakke sammen og bli enige. Her må nok helst hele rekken være enig i tiltak som gjelder rekken utvendig.

Rekken må selv, gjerne med rekkeleder, kontakte Plan- og bygningsetaten om ting de ønsker å gjøre vedrørende utvendige endringer i rekken utenom maling og vedlikehold. Her kan jo rekken siden dele erfaringer og dokumentasjon til andre rekker som er interesserte.

Dette har styret ikke noe med da vi alle er huseiere og må sørge for boligene våre selv. Vi regner også med at det også må tas hensyn til omgivelsene når det gjelder utvendige tiltak.

Om det er noen som husker, så var det rekke 22 som først fikk laget ordentlige tak på utebodene. Dette ble søkt om via Plan- og bygningsetaten. Så fulgte de andre rekkene med tilsvarende tak etter hvert, da det ble gjort. Viser til ditt punkt 2. i forslaget. Alt dette kan huseierne også gjøre i fellesskap, men sørg gjerne for at de enkelte i rekkene er enige så hele rekken blir noenlunde lik.

FORSLAG TIL HUSEIERMØTET 2025

VESTLIGREND HUSEIERLAG

1. Sett opp fellesutgifter med kr.1000,- pga merarbeid med hensatt søppel.
2. Sett opp et vedlikeholdsutvalg som kan forestå forefallende vedlikehold på huseierlagets område om ikke styret selv kan utføre dette.
3. Styret oppfordres til å ta en runde på lagets område ihht internkontrollforskrift.
4. Passive medlemmer av styret oppfordres til å trekke seg. Unødvendig utgift. Ref.Pkt.2 De kan rydde rundt på lagets område.
5. Inviter til slukkekurs / demonstrasjon. Hvordan slukke en brann.
6. Få inn i ordensregler;
 - * Ikke tillatt å lade batterier for el- / sparkesykkel uten tilsyn.
 - * Ikke tillatt å bruke vaske- og/eller tørketrommel uten tilsyn og/eller om natta.
7. Ved oppussing av rekker, oppfordres det til å ha et helhetlig ytre.
8. Styret oppfordres til å følge opp håndverkere som utfører installasjoner på lagets eiendom. Det skal leveres samsvarserklæring på utførelse ihht regelverk.
9. Garasjens nedre plan er kategorisert som privat bomberom, installasjoner skal utføres ihht til regelverk.
10. Infrastruktur for ladere ute er ikke utført ihht til regelverk hva gjelder mekanisk beskyttelse, berøringssikkerhet og IP-grad (vanninntrenging).
11. Nettverkspunkter i garasjens nedre plan har IP-grad 20, skal være IP44 i bomberom.
Pga til tider fuktighet i garasjen, vil kabler / koblingspunkter over tid, oksidere og forårsake dårlig kontakt / brudd.
12. Del ut håndbok om brannvern til alle husstander.
Vi må være samlet hva gjelder beskyttelse mot brann.
Oppfordrer til at styret inviterer til en gjennomgang / presentasjon av brannvern i eldre rekkehus.
Ta kontakt med Brannvernforeningen.
13. Minner om styrets ansvar ihht PERSONVERNSLOVEN.
14. Styret oppfordres til å informere beboere om krav til bruk av sertifisert personell ved oppussing.
Spesielt gjelder dette arbeider som kan få store konsekvenser for hele rekken.
Det være seg rørlegger og/eller elektroarbeider.
Det skal leveres samsvarserklæring på at arbeider er utført ihht regelverk.
15. Det må oppfordres til å parkere med hodet på de allerede for trange plassene, spesielt gjelder dette på uteplasser, her må man parkere annen hver gang inn / ut med fronten.
16. Hva er planene for jubileumsfesten som styret skulle arrangere på et seinere tidspunkt pga pågående pandemi?
Styret kan ikke be beboere ordne dette selv.

Styrets kommentarer

Forslag fra Alex Frilles.

1. Vår økonomi er såpass god at det foreløpig ikke er behov for økning av fellesutgifter. I Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 704.753,-. Vi bør se etter andre alternativer og ikke belaste alle huseierne for at noen frekke huseiere tar seg til rette.
2. Vedlikeholds-utvalg fungerer dårlig. Styret har ordnet opp i de ting som trengs.
3. Internkontrollforskrift ikke aktuelt. Styret tar kontroll etter behov.
4. Ingen passive medlemmer i styret, men kanskje blant huseierne.
5. Oppfordrer forslagsstiller til å stå for dette om det er ønskelig.
6. Styret tar dette i sitt tilleggforslag til ordensregler.
7. Hver rekke sørger for sitt helhetlige ytre. Det er en selvfølge og ivaretas av rekkene. Vi henstiller til de rekkene som også har utgang fra underetasjen at de ikke sperrer helt for de som har sin bolig midt i rekkene. De må ha en sikker utgang via naboene på endene av rekken.
8. Dette er noe som ivaretas av de enkelte håndverkere.
9. Garasjehuset inkl. bomberom, ivaretas av vår elektriker i henhold til gjeldende regler.
10. Dette er også noe vår eminente elektriker passer på blir gjort i henhold til regelverk.
11. Det samme gjelder som i punkt 10.
12. Dette må være en ting forslagsstiller kan gjøre samtidig med punkt 5.
13. Hvorfor blande inn noe som personvernloven. Dette er uforståelig fordi vi ivaretar ting og ikke mennesker!
14. Styret har ingen mulighet til å passe på huseiernes egne arbeid i forbindelse med oppussing av egen bolig. Vi er ikke hverken sameie eller borettslag! Vi må bare tro at de benytter fagfolk til rør- og elektrisk arbeid og der det trengs. Dette er til deres egen interesse også på grunn av sin forsikring på boligen.
15. Vi antar at de enkelte beboere kan tenke selv og kan enes om hvordan de parkerer på sine plasser og ikke være egoistiske. Plassene er dessverre ikke så rommelige.
16. Det blir ingen jubileumsfest i Huseierlagets regi. De som har lyst kan jo arrangere en fest ute når det er sommeren og fint vær om de har lyst. Ta gjerne med barna på festen!

Protokoll fra ordinært huseiermøte i Vestligrenda Huseierlag 24. april 2025

Møtestart kl 1900

Konstituering:

Opptak av navnefortegnelse,
Det var 21 stemmeberettigede huseiere på møtet.

Lovlig innkalling ble vedtatt

Valg av møteleder
Anders Haug ble valgt

Valg av møtesekretær
Finn Dyrkorn ble valgt

Valg av 2 huseiere til å skrive under protokoll
Tor Ivar Busch og Majeed Hashami ble valgt

Valg av tellekorps
Siri Solheim og Edna Lucido Cutamora ble valgt

Årsmeldinger

Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått av møteleder. Lagets økonomi viser et overskudd på kr 704.753. Årsberetning ble tatt til orientering.

Regnskap og budsjett

Resultatregnskap for 2024 med balanse pr 31.12.2024 ble tatt til orientering

Revisjonsberetning er ikke mottatt til huseiermøtet, og må eventuelt ettersendes

Bevilgning av styrehonorar, kr 95.000 ble godkjent

Styrets budsjettforslag i sin helhet for 2025 ble godkjent

Forslag til huseiermøte

Innkomne forslag fra huseiere og fra styret:

16 forslag fra Aleks Frilles ble gått gjennom pkt for pkt, og styret har svart ut disse i innkallingen. Alle forslag bortsett fra pkt 6 ble avvist av huseiermøtet. Pkt 6 støttes av styret og foreslås tatt inn i ordensreglene.

Forslag fra Madhukar Rohatgi om å avklare felles fremgangsmåte for overbygg av balkong. Styret har svart ut forslaget i innkalling. Alle tiltak som er søknadspliktig, må gå via plan- og bygningsetaten. Det oppfordres å ta kontakt med rekkeleder og at man selv tar kontakt med etat.

Det er i husordensreglene krav til at alle huseierne i rekke er enig om endring først.

Forslag fra styret, tillegg til ordensregler for huseierlaget:

Det oppfordres til at El- sparkesykler ikke lades uten tilsyn eller at disse skal ikke lagres inne i boligen på grunn av brannfare.

Det oppfordres at elektriske artikler som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin osv ikke skal brukes om natten eller når ingen er hjemme. Dette gjelder også ladning av mobile enheter.

Valg

Valgkomiteens innstilling ble presentert.

Valg av leder 2 år, Synnøve Olsen ble valgt

Nestleder Anders Haug er ikke på valg

Valg av et styremedlem for ett år, Finn Dyrkorn ble valgt

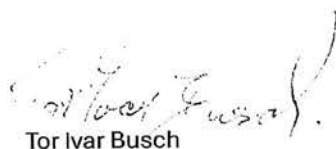
Valg av to varamedlemmer til styret for ett år, Madhukar Rohatgi og Aida Haydar

Valg av vedlikeholds komité (Dette tar styret seg av)

Valg av valgkomite, Siri Solheim og Majeed Hashami

Valg av revisor, styret får mandat av huseiermøte å finne ny revisor

Møtet slutt kl 2110


Tor Ivar Busch


Majeed Hashami

VEDTEKTER FOR VESTLIGRENDEN HUSEIERLAG.

§ 1.

Huseierlaget består av 100 medlemmer utgått fra gnr. 99 bnr.42, 48 og 51.
Huseierlaget er en direkte fortsettelse av Vestligrenda Borettslag.

Nåværende og framtidige eiere er forpliktet til å være medlem av Vestligrenda Huseierlag, og de er forpliktet til å respektere de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser.

Vestligrenda Huseierlag fester ovennevnte eiendom av Oslo Kommune og framfester tomter til huseierne. Så lenge lån fra Husbanken hviler på eiendommene kan Huseierlaget ikke oppløses uten samtykke fra Husbanken.

§ 2.

Den enkelte huseier har bruksrett til nærmere angitt garasje. Huseierlagets styre skal av registreringshensyn underrettes om overdragelser og utleie av hus og garasjer.

Huseiere med ledig garasje bør leie ut denne. Fortrinnsvis til Huseierlagets medlemmer.

§ 3.

Huseierlagets styre plikter å sørge for at fellesarealene til enhver tid er velstelt.

Huseierlagets styre plikter å avsette det beløp som årsmøtet fastsetter til ytre vedlikehold pr. huseier på egen konto for vedkommende husrekke.

Huseiere i en og samme husrekke plikter å velge en vedlikeholdsleder for inntil et år av gangen som samordner ytre vedlikehold i vedkommende husrekke.

Vedlikeholdslederen og huseierlagets styres leder belaster vedkommende husrekkes vedlikeholdskonto ved underskrift i fellesskap.

Huseier som foretar bygningsmessige utvidelser eller påbygg, må selv bære utgifter for ytre vedlikehold for disse.

Hver enkelt rekke har et felles ansvar for at nødvendig ytre vedlikehold blir utført. Med ytre vedlikehold forstås i denne forbindelse husets yttervegger, hele taket inkl. piper og ventilasjonsoppstikk, takrenner og avløpsrør samt husets grunnmur. Det er husmøtet, vedlikeholdsleder innkaller til dette minst to ganger pr. år, som avgjør hvilke ytre vedlikehold som skal utføres. Dersom det er uenighet, er det flertallet som avgjør. Ved stemmelikhet kan en fra styret, eller en sakkyndig person innkalles og delta på et nytt husmøte. Husmøtet gir vedlikeholdsleder fullmakt til å disponere midler fra vedlikeholdsfondet for rekken. Utover de midler som finnes i vedlikeholdsfondet for den enkelte rekke, må huseierne selv bekoste vedlikeholdet.

Ved ønske om utbygging og/eller endring av en rekkes utseende, så som farge, verandafronter, vinduer eller vindussprosser, vises til husmøtet som avgjør om dette skal gjennomføres ved simpelt flertall. Det vises for øvrig til byggeforskriftene for Oslo. Dersom det er ønskelig å bruke midler fra vedlikeholdsfondet til dette, må samtlige huseiere i rekken være enige i at det blir brukt slike midler.

Tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres med endelig virkning på huseiermøtet.

§ 4.

Fellesanlegg på eiendommen må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Huseiere har de rettigheter som skal til for at eiendommen skal funksjonere som en selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold. Huseiere er også solidarisk forpliktet overfor krav og pålegg som bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtak og forskrifter m.v., med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

Huseierne er kjent med at ovennevnte er inntatt i erklæring av 19.12.1983, tinglyst 29.12.1983, og at denne erklæring ikke kan avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke. Rettighetene forutsettes utøvd innen rammen av et godt naboskap og bomiljø.

§ 5.

Fellesutgifter som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, bærer huseierne seg imellom etter nærmere avtale. Huseierlagets styre fastsetter a' kontobeløp som innbetales forskuddsvis innen den første i hver måned av den enkelte huseier. Fellesutgiftene består av vaktmestertjeneste, gårdslys, verktøy og driftsmatriell, reparasjon og vedlikehold av fellesarealer, festeavgiften, kommunale avgifter og avskrivninger på utstyr.

Overfor tredjemann er huseierne ansvarlig for 1/100 av utgifter etter første ledd. Huseierlagets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet, eller om det er åpenbart at det ikke kan betale, kan de kreve huseierne direkte.

§ 6.

Øverste myndighet for huseierne er huseiermøtet. Ordinært huseiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling skal skje skriftlig med minst 30 dagers varsel. Sakspapirer sendes huseierne senest 8 dager før huseiermøtet og skal inneholde årsberetning, revidert regnskap, forslag til driftsbudsjett, forslag som ønskes behandlet og saksliste for øvrig.

Styret er pålagt å bekjentgjøre siste frist for innsendelse av forslag/saker som ønskes behandlet på det ordinære huseiermøtet.

Ordinært huseiermøte skal behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Regnskap
3. Budsjettforslag
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen.

Saker som en huseier ønsker behandlet på huseiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 16 dager før møtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært huseiermøte med samme varsel som nevnt ovenfor. Likeledes skal ekstraordinære huseiermøter avholdes når minst 10 % av huseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.

I huseiermøtet har hvert medlem en stemme.

Huseierne har rett til å møte med fullmektig.

Huseiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger huseiermøtet møteleder.

Huseiermøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Med de unntak som følger av lov eller vedtak, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

Forandring av vedtektene krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige huseiere.

§ 8.

Huseierlagets styre skal ha en leder, en nestleder, et styremedlem og to vararepresentanter. Styret kan bare velges blant huseierne.

Funksjonstiden for styrets medlemmer er: Leder velges for (2) to år, nestleder velges for (2) to år, styremedlem velges for (1) ett år og vararepresentanter velges for (1) ett år.

Leder og nestleder velges annen hvert år.

Valg av styrets medlemmer og vararepresentanter foretas av huseiermøtet.

Huseierlaget har en vedlikeholds-komite. Denne består av to medlemmer. Disse velges på huseiermøtet. Vedlikeholdskomiteen konstituerer seg selv. Komiteens formann tiltrer styret med tale og forslagsrett.

Velferdskomite oppnevnes av styret ved behov.

§ 9.

Styret står for forvaltning av huseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av huseiermøtet.

Styret pålegges å sende referat fra styremøter til huseierne.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 10.

Styret forplikter huseierlaget utad ved underskrift av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Vedlegg til vedtektene:

A. Husordensregler

B. Trafikk og parkeringsbestemmelser.

Disse er en del av vedtektene til Vestligrenda Huseierlag.

Vestligrenda Huseierlag
(revidert 28.04.2011)

Nabolagsprofil

Ellen Gleditsch' vei 110

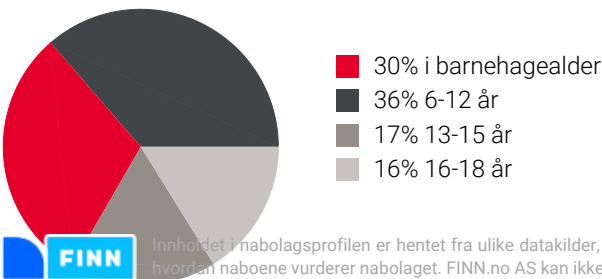
Offentlig transport

🚊 Jacobine Ryes vei Linje 5N	4 min 🚶 0.3 km
🚊 Stovner Linje 4, 5	7 min 🚶 0.5 km
🚊 Grorud stasjon Linje L1	9 min 🚶 4.2 km
🚊 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚶 16.3 km
✈ Oslo Gardermoen	30 min 🚶

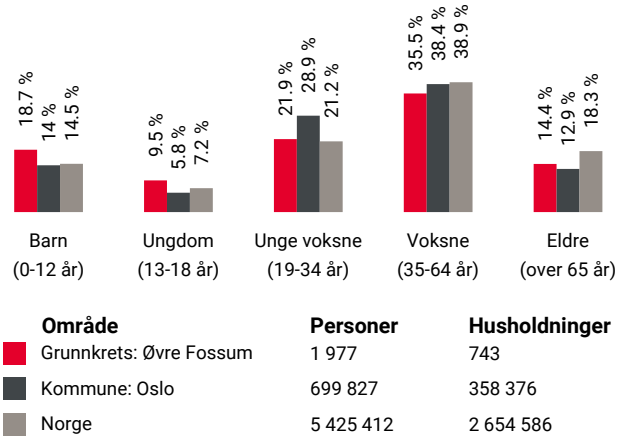
Skoler

Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	11 min 🚶 7.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Gullberget barnehage (1-5 år) 53 barn	1 min 🚶 0.1 km
Karen Aasumb barnehage (3-5 år) 29 barn	2 min 🚶 0.2 km
Vestlisletta barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 🚶 0.4 km

Dagligvare

Meny Stovner	7 min 🚶
Coop Extra Stovner Post i butikk	7 min 🚶 0.5 km

Sport

⚽ Lille wembley balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Tokerud lekesenter balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.5 km
🏊 Stovner Trimsenter	7 min 🚶
🏊 STOLT Rommen	15 min 🚶

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo
Tlf. 22 646120 mail: post@nordberg-eiendom.no

Vestligrenda Huseierlag Org.nr: 990 702 993 Gnr. 99 Bnr. 251-350

Kommune: Oslo

Adresse: Ellen Gleditsch vei 110 Gnr. 99 Bnr. 297

Eier: Gina Lind

Restanse: A jour pr. mars 2026

Konto for bet. av restanse fellesutgifter: 1503.25.23622

Eierskiftegebyr inkl. mva.: kr 6 750 Faktura ettersendes.

Megleropplysninger inkl. mva: kr 5 400 EHF-faktura sendt, kopi vedlagt

Eiendomsskatt: Eiendommen mottar faktura for kommunale avgifter direkte fra Oslo Kemnerkontor.
Det kan påløpe eiendomsskatt på leiligheten.
Megler bes kontakte Oslo Kemnerkontor.

Økning av felleskostnader Foreligger ingen planer om dette.

Dyrehold: Ja, se vedlagte husordensregler, punkt 2

Antall leiligheter: 100

Festeforhold: Festet, se vedlagt festekontrakt

Forsikringsselskap: Gjensidige, kun fellesareal huseierlaget, bl.a. garasjeanlegg

Forsikring boliger: Alle rekkehusene har egne g.nr/b.nr, og må tegne egen husforsikring som betales av eier.

Felleslån: Ja, se vedlagt låneoversikt DNB

Indv. nedbet. felleslån: Praktiseres ikke

Styregodkjenning salg: Nei

Forkjøpsrett Nei

Styreleder / kontaktperson: Synnøve Olsen, Ellen Gleditsch vei 61, 0987 Oslo

Kontaktopplysninger styreleder Telefon 970 33 534 e-mail: synnove.olsen@wemail.no

Garasje: 1 garasjeplass følger

Parkeringsplasser 30 plasser til utleie, kr. 450,- pr. mnd, søknad til styret

Kabel TV/Bredbånd Telia

Andel fellesgjeld: kr. 18 116,- pr. 01.03.2026

Andel Fellesformue: kr. 89 103,- pr. 31.12.2025

Månedlig felleskostnad: Se vedlagt kopi av faktura, herav: renter kr. 102, avdrag kr. 220

Andel fradragsberettiget del: kr. 1 500 pr. år.

Ligningsverdi: Kontakt eier eller Oslo Likningskontor.

Vedlagt følger:

Opplysningsvesenisteknisk m/div. vedlegg, innkalling/protokoll sameiemøte 2025, vedtekter, husordensregler, festekontrakt, låneoversikt felleslån DNB, kontrakt om infrastruktur til strømforsyning til elbil i garasjehuset og Trafikkregler.Parkeringsbestemmelser.

Oslo, 25.03.2026

Hans Chr. Færgestad /Sign.
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

VESTLIGREND A HUSEIERLAG

ORGNR. 990 702 993, GNR. 99, BNR. 251 -350 I OSLO

Rediger

Snr.: 107

H-nr:

Eierbrøk:

Adresse: Ellen Gleditsch vei 110

Oppgang:

Etasje: 0

Rom: 0

Poststed: 0987 Oslo

Eier navn	Fødselsnr	Telefon	Fra dato	Til dato
Gina Lind	070368-33429		13.10.1994	

Memo:

Eier er eier av gnr. 99, bnr. 297 i Oslo

Adresse II: Skjærigutua 62

Fremleie: ☐

Adresse III:

Fremleier:

Poststed: 2266 Arneberg

Telefon:

Eier fra:

Eier til:

Fødselsnr.:

Flere eiere: ☐

Endring: ☐

Fra:

Til:

Etiketter

25.03.2026 11:00:37

Signatur: Hans Christian Færgestad

Utskrift
Skjema

Faktura #107387

Gina Lind
Skjærigutua 62
2266 Arneberg

Vestligrenda Huseierlag
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	107387
Fakturadato	01.04.2026

Betalingsinformasjon	
Beløp	3 084,00
Forfallsdato	01.04.2026
Bankkonto	15032523622
KID	100000010201073878

Gjelder Ellen Gleditsch Vei 110 for periode 2026.04.01 til 2026.04.30.

Fellesutgifter	1 875,00
Vedlikehold	600,00
Festeavgift	209,00
Garasje plass inne	400,00

Kontonr 15032523622 **Totalt** 3 084,00

Forfallsdato: 01.04.2026

Fakturanummer: 107387
Dato: 01.04.2026

Gina Lind
Skjærigutua 62
2266 Arneberg

Vestligrenda Huseierlag
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Belast konto:

KID 100000010201073878 **Totalt** 3 084,00 **Kontonr** 15032523622

Gina Lind
 Skjærigutua 62
 2266 ARNEBERG

Årsoppgave for 2025

Andel av boligselskapets skattemessige poster

Vestligrenda Huseierlag
 Organisasjonsnr: 990702993

Inntekter	1706
Fradragsberettigede kostnader	1513
Formue	89103
Gjeld	18751
Formuesverdi	*

Gina Lind
 Ellen Gleditsch Vei 110
 Eiertid: Fra 2025-01-01 Til 2025-12-31
 Eierandel: 100/100

Opplysningene i denne årsoppgaven er sendt til Skatteetaten og beløpene skal komme automatisk på din skattemelding. Du kan kontrollere at tallene stemmer under temaet «Bolig og eiendeler».

Dersom du er selvstendig næringsdrivende, må du selv føre inn opplysningene i skattemeldingen.

Med vennlig hilsen
 Vestligrenda Huseierlag
 v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
 Erich Mogensøns vei 12
 0594 OSLO

* Skatteetaten fastsetter boligens formuesverdi. Spørsmål om formuesverdi må derfor rettes direkte til Skatteetaten. Forretningsfører rapporterer kun formuesverdi når boligselskapet består av fritidsboliger eller boliger i utlandet. For andre boligselskaper beregner Skatteetaten formuesverdien basert på areal. Dette er et forhold mellom deg som boligeier og skattemyndighetene.

Fremtiden Eiendomsmegling AS

Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Norway

Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
NO

Fakturainformasjon

Fakturanummer	105565
Fakturadato	25.03.2026
Kundenummer	28
Ordrenummer	5566
Ordredato	25.03.2026
Vår referanse	Hans Færgestad
Deres referanse	

Betalingsinformasjon

Beløp	5 400,00 NOK
Forfallsdato	25.03.2026
Bankkonto	1506.38.86898
KID	1055650285

Produkt nr	Produkt	Antall	Pris	Mva	Sum
60	Opplysningsgebyr Ellen Gleditsch vei 110, gnr. 99, b.nr: 297 Deres ref.nr: 1002250327	1,00	4 320,00	25%	4 320,00

Mva-sats	Grunnlag	Mva
25%	4 320,00	1 080,00

Sum ekskl. mva	4 320,00 NOK
Sum mva	1 080,00 NOK
Avrunding	0,00 NOK
Totalt å betale	5 400,00 NOK

Avsender
Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
NO

Telefon
004794830305
E-post

Web

Orgnr
NO931098527MVA
Foretaksregisteret

Kontonr
KID
IBAN
SWIFT

1506.38.86898
1055650285

Vår referanse:
1002250327

Vår saksbehandler:
Kristina Erevik

Telefon:
948 63 056

Vår dato:
24.03.2026

Megleropplysninger på Ellen Gleditsch' vei 110 - gnr. 99, bnr. 297 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Gina Lind	Ellen Gleditsch' vei 110, 0987 Oslo	07.03.1968

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
Informasjon om eiendommen				
eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
org.nr:			Tomten er ☐ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med	☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for	Forsikringsselskap og polisenr.			
Har hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i	☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andel fellesgjeld?		Kr			
pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Avregnes	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av		☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
renteinntekter kr:			renteutgifter kr:		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier					
Skriv her:					

For Mangler data

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post Kristina.Erevik@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Kristina Erevik
Eiendomsmeglerfullmektig
Kristina.Erevik@aktiv.no

VEDTEKTER FOR VESTLIGRENDEN HUSEIERLAG.

§ 1.

Huseierlaget består av 100 medlemmer utgått fra gnr. 99 bnr.42, 48 og 51.
Huseierlaget er en direkte fortsettelse av Vestligrenda Borettslag.

Nåværende og framtidige eiere er forpliktet til å være medlem av Vestligrenda Huseierlag, og de er forpliktet til å respektere de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser.

Vestligrenda Huseierlag fester ovennevnte eiendom av Oslo Kommune og framfester tomter til huseierne. Så lenge lån fra Husbanken hviler på eiendommene kan Huseierlaget ikke oppløses uten samtykke fra Husbanken.

§ 2.

Den enkelte huseier har bruksrett til nærmere angitt garasje. Huseierlagets styre skal av registreringshensyn underrettes om overdragelser og utleie av hus og garasjer.

Huseiere med ledig garasje bør leie ut denne. Fortrinnsvis til Huseierlagets medlemmer.

§ 3.

Huseierlagets styre plikter å sørge for at fellesarealene til enhver tid er velstelt.

Huseierlagets styre plikter å avsette det beløp som årsmøtet fastsetter til ytre vedlikehold pr. huseier på egen konto for vedkommende husrekke.

Huseiere i en og samme husrekke plikter å velge en vedlikeholdsleder for inntil et år av gangen som samordner ytre vedlikehold i vedkommende husrekke.

Vedlikeholdslederen og huseierlagets styres leder belaster vedkommende husrekkes vedlikeholdskonto ved underskrift i fellesskap.

Huseier som foretar bygningsmessige utvidelser eller påbygg, må selv bære utgifter for ytre vedlikehold for disse.

Hver enkelt rekke har et felles ansvar for at nødvendig ytre vedlikehold blir utført. Med ytre vedlikehold forstås i denne forbindelse husets yttervegger, hele taket inkl. piper og ventilasjonsoppstikk, takrenner og avløpsrør samt husets grunnmur. Det er husmøtet, vedlikeholdsleder innkaller til dette minst to ganger pr. år, som avgjør hvilke ytre vedlikehold som skal utføres. Dersom det er uenighet, er det flertallet som avgjør. Ved stemmelikhet kan en fra styret, eller en sakkyndig person innkalles og delta på et nytt husmøte. Husmøtet gir vedlikeholdsleder fullmakt til å disponere midler fra vedlikeholdsfondet for rekken. Utover de midler som finnes i vedlikeholdsfondet for den enkelte rekke, må huseierne selv bekoste vedlikeholdet.

Ved ønske om utbygging og/eller endring av en rekkes utseende, så som farge, verandafronter, vinduer eller vindussprosser, vises til husmøtet som avgjør om dette skal gjennomføres ved simpelt flertall. Det vises for øvrig til byggeforskriftene for Oslo. Dersom det er ønskelig å bruke midler fra vedlikeholdsfondet til dette, må samtlige huseiere i rekken være enige i at det blir brukt slike midler.

Tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres med endelig virkning på huseiermøtet.

§ 4.

Fellesanlegg på eiendommen må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Huseiere har de rettigheter som skal til for at eiendommen skal funksjonere som en selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold. Huseiere er også solidarisk forpliktet overfor krav og pålegg som bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtak og forskrifter m.v., med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

Huseierne er kjent med at ovennevnte er inntatt i erklæring av 19.12.1983, tinglyst 29.12.1983, og at denne erklæring ikke kan avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke. Rettighetene forutsettes utøvd innen rammen av et godt naboskap og bomiljø.

§ 5.

Fellesutgifter som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, bærer huseierne seg imellom etter nærmere avtale. Huseierlagets styre fastsetter a' kontobeløp som innbetales forskuddsvis innen den første i hver måned av den enkelte huseier. Fellesutgiftene består av vaktmestertjeneste, gårdslys, verktøy og driftsmatriell, reparasjon og vedlikehold av fellesarealer, festeavgiften, kommunale avgifter og avskrivninger på utstyr.

Overfor tredjemann er huseierne ansvarlig for 1/100 av utgifter etter første ledd. Huseierlagets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet, eller om det er åpenbart at det ikke kan betale, kan de kreve huseierne direkte.

§ 6.

Øverste myndighet for huseierne er huseiermøtet. Ordinært huseiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling skal skje skriftlig med minst 30 dagers varsel. Sakspapirer sendes huseierne senest 8 dager før huseiermøtet og skal inneholde årsberetning, revidert regnskap, forslag til driftsbudsjett, forslag som ønskes behandlet og saksliste for øvrig.

Styret er pålagt å bekjentgjøre siste frist for innsendelse av forslag/saker som ønskes behandlet på det ordinære huseiermøtet.

Ordinært huseiermøte skal behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Regnskap
3. Budsjettforslag
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen.

Saker som en huseier ønsker behandlet på huseiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 16 dager før møtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært huseiermøte med samme varsel som nevnt ovenfor. Likeledes skal ekstraordinære huseiermøter avholdes når minst 10 % av huseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.

I huseiermøtet har hvert medlem en stemme.

Huseierne har rett til å møte med fullmektig.

Huseiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger huseiermøtet møteleder.

Huseiermøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Med de unntak som følger av lov eller vedtak, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

Forandring av vedtektene krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige huseiere.

§ 8.

Huseierlagets styre skal ha en leder, en nestleder, et styremedlem og to vararepresentanter. Styret kan bare velges blant huseierne.

Funksjonstiden for styrets medlemmer er: Leder velges for (2) to år, nestleder velges for (2) to år, styremedlem velges for (1) ett år og vararepresentanter velges for (1) ett år.

Leder og nestleder velges annen hvert år.

Valg av styrets medlemmer og vararepresentanter foretas av huseiermøtet.

Huseierlaget har en vedlikeholds-komite. Denne består av to medlemmer. Disse velges på huseiermøtet. Vedlikeholdskomiteen konstituerer seg selv. Komiteens formann tiltrer styret med tale og forslagsrett.

Velferdskomite oppnevnes av styret ved behov.

§ 9.

Styret står for forvaltning av huseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av huseiermøtet.

Styret pålegges å sende referat fra styremøter til huseierne.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 10.

Styret forplikter huseierlaget utad ved underskrift av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Vedlegg til vedtektene:

A. Husordensregler

B. Trafikk og parkeringsbestemmelser.

Disse er en del av vedtektene til Vestligrenda Huseierlag.

Vestligrenda Huseierlag
(revidert 28.04.2011)

Protokoll fra ordinært huseiermøte i Vestligrenda Huseierlag 24. april 2025

Møtestart kl 1900

Konstituering:

Opptak av navnefortegnelse,
Det var 21 stemmeberettigede huseiere på møtet.

Lovlig innkalling ble vedtatt

Valg av møteleder
Anders Haug ble valgt

Valg av møtesekretær
Finn Dyrkorn ble valgt

Valg av 2 huseiere til å skrive under protokoll
Tor Ivar Busch og Majeed Hashami ble valgt

Valg av tellekorps
Siri Solheim og Edna Lucido Cutamora ble valgt

Årsmeldinger

Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått av møteleder. Lagets økonomi viser et overskudd på kr 704.753. Årsberetning ble tatt til orientering.

Regnskap og budsjett

Resultatregnskap for 2024 med balanse pr 31.12.2024 ble tatt til orientering

Revisjonsberetning er ikke mottatt til huseiermøtet, og må eventuelt ettersendes

Bevilgning av styrehonorar, kr 95.000 ble godkjent

Styrets budsjettforslag i sin helhet for 2025 ble godkjent

Forslag til huseiermøte

Innkomne forslag fra huseiere og fra styret:

16 forslag fra Aleks Frilles ble gått gjennom pkt for pkt, og styret har svart ut disse i innkallingen. Alle forslag bortsett fra pkt 6 ble avvist av huseiermøtet. Pkt 6 støttes av styret og foreslås tatt inn i ordensreglene.

Forslag fra Madhukar Rohatgi om å avklare felles fremgangsmåte for overbygg av balkong. Styret har svart ut forslaget i innkalling. Alle tiltak som er søknadspliktig, må gå via plan- og bygningsetaten. Det oppfordres å ta kontakt med rekkeleder og at man selv tar kontakt med etat.

Det er i husordensreglene krav til at alle huseierne i rekke er enig om endring først.

Forslag fra styret, tillegg til ordensregler for huseierlaget:

Det oppfordres til at El- sparkesykler ikke lades uten tilsyn eller at disse skal ikke lagres inne i boligen på grunn av brannfare.

Det oppfordres at elektriske artikler som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin osv ikke skal brukes om natten eller når ingen er hjemme. Dette gjelder også ladning av mobile enheter.

Valg

Valgkomiteens innstilling ble presentert.

Valg av leder 2 år, Synnøve Olsen ble valgt

Nestleder Anders Haug er ikke på valg

Valg av et styremedlem for ett år, Finn Dyrkorn ble valgt

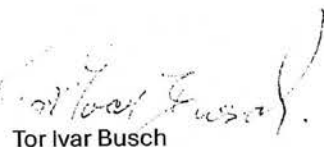
Valg av to varamedlemmer til styret for ett år, Madhukar Rohatgi og Aida Haydar

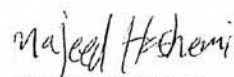
Valg av vedlikeholds komité (Dette tar styret seg av)

Valg av valgkomite, Siri Solheim og Majeed Hashami

Valg av revisor, styret får mandat av huseiermøte å finne ny revisor

Møtet slutt kl 2110


Tor Ivar Busch


Majeed Hashami

Vestligrenda Huseierlag

Oslo, 14. april 2025

Huseiermøtet 2025.

Huseiermøtet avholdes torsdag 24. april 2025 kl.19.00 i lokalene til
Groruddalen Golfklubb, Karen Platous vei 33

Vedlagt følger styrets årsberetning for 2024, regnskap for 2024 og forslag til
budsjett for 2025.

Styret håper at mange huseiere allerede har satt av denne kvelden, slik at vi kan
få et givende møte.

For styret

Synnøve Olsen
leder

NAVNEFORTEGNELSE.

Huseier:

E.G.nr:

Jeg gir fullmakt til:

Navn:

Underskrift:

INNKALLING TIL ORDINÆRT HUSEIERMØTE

MANDAG 24. APRIL 2025 KL. 19.00

Sted: Groruddalen Golfklubb, Karen Platous vei 33.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING:

- opptak av navnefortegnelse
- spørsmål om lovlig innkalling
- valg av møteleder
- valg av møtesekretær
- valg av 2 huseiere til å undertegne protokollen
- valg av 2 huseiere til tellekorps.

ÅRSMELDINGER:

- styrets årsmelding for 2024

REGNSKAP OG BUDSJETT:

- resultatregnskap 2024 og balanse 1.1.2025.
- revisjonsberetning.
- bevilgning av styrehonorar
- budsjettforslag for 2025

FORSLAG:

- 2 innkomne forslag
- 1 forslag fra styret

VALG:

- valg av leder 2 år
- nestleder 1 år igjen
- valg av et styremedlem for ett år
- valg av to varamedlemmer til styret for ett år
- valg av vedlikeholds-komite
- valg av valgkomite
- valg av revisor

for styret i Vestligrenda Huseierlag

Synnøve Olsen
leder

Vestligrenda Huseierlag.

Styrets årsberetning for 2024.

Styret har i perioden 16. april 2024 til 00. april 2025 bestått av:

Leder	Synnøve Olsen
Nestleder	Anders Haug
Styremedlem	Dan Høibråten
Varamedlem	Marion Brænd
Varamedlem	Mahinder Kumar Naveen

Dessverre har styremedlem Dan Høibråten og varamedlem Mahinder Kumar Naveen sluttet i perioden på grunn av flytting til annet bosted og ble derfor ikke lenger medlem i huseierlaget.

I inneværende periode har vi i hovedsak, som tidligere, arbeidet med saker som måtte gjøres. Av løpende saker er disse tatt opp fortløpende og som regel løst mens noe ennå ikke er ferdig. Av saker som har vært opp til behandling vil styret nevne disse:

Kjøring inne på områdene til Huseierlaget.

Parkeringen har nå fungert tilfredsstillende. Aker P-drift er innom rett som det er. Da det ofte flytter inn nye beboere, ønsker vi å gjenta enkelte ting. Vi gjør oppmerksom på at det er utstedt kun 3 stk. gjestekort til hver bolig og eieren av boligen har ansvar for å ivareta disse, da det ikke vil bli trykket noen ekstra kort. **Ved salg skal gjestekortene følge boligen.** (Dersom dette skulle mangle for nye eier, kontakt styreleder). Vi gjør oppmerksom på at dersom besøket er over 2 døgn, må ekstra tillatelse innhentes hos styret. For øvrig viser vi til skilt og **Trafikkregler for huseierlagets område.** Parkering er ikke tillatt for varebiler over 5,3 meter, lastebiler og campingvogner på noen av Huseierlagets parkeringsplasser. Vi gjør oppmerksom på at garasjehuset også er Huseierlagets område og omfatter derfor forbud mot å plassere båt, tilhenger og uregistrert kjøretøy.

Parkeringsplasser på garasjehuset-taket.

Det er pr. i dag kun 2 ledige utleieplasser på garasjehuset-taket. Vi viser for øvrig til huseierlagets Trafikkregler/Parkeringsbestemmelser punkt 3 vedrørende leie av ekstra plass.

Garasjehuset.

Vi anbefaler at håndsendere brukes ved inn – og utkjøring. Gangdørene til garasjen bør benyttes når man går inn og ut av garasjen for å hindre unødig slitasje av kjøreportene. **Ved behov må nye håndsendere til portene kjøpes direkte hos Crawford. De nye senderne heter K045612. Radio 433-01 Plus.** Senderne kodes av styret før bruk. For øvrig viser vi til tidligere skriv. Pris er nå over kr. 2.000,-.

Det har også i denne perioden vært tyveri og hærverk i garasjehuset, samt tyveri fra biler. Her har det også blitt borte sendere. **Vi henstiller til alle å sørge for at nøkler og sendere ikke legges igjen i bilene så mulig tilgang for uvedkommende gjøres vanskeligere.** Blir en sender til porten borte, må vi dessverre gjøre om kode til garasjeportene. Som følge av dette må alle senderne i den etasjen som er berørt også kodes om. Vi har fått forsterket portene så det ikke er lett å bryte seg inn via portene.

Nor Entreprenør AS har jobbet med og tette lekkasjer i tak og vegger på den ene siden i øvre plan. På grunn av kulde, måtte arbeidet videre utsettes til det igjen ikke er fare for kuldegrader. Så har vi registrert en del dugg i taket i nesten hele øvre plan. Dette er ikke lekkasje, men dugg. Kan det komme av all den tåken som vi har hatt på høst vinteren kombinert med fuktighet som kommer inn med bilene? Dette forsvinner jo når det er tørre i luften.

El-biler.

Det er pr. i dag 39 huseiere som har fått montert ladepunkter for el-bil på sin parkeringsplass. Til orientering for eventuelle nye huseiere med elbil: **Styret må kontaktes på forhånd.**

Ledning ned til den enkelte plass og punkt for ladning skal monteres av lagets elektriker for el-bileiers regning. Montering skal gjøres i samråd med styret.

Vi bruker Defa's ladesystem som registrerer alt forbruk. Forbruk leses av fire ganger i året (hvert kvartal) Dette faktureres av lagets forretningsfører til el-bileier.

Søppelbrønner/søppelhåndtering.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke skal legges ting utenfor brønnene. Dette blir ansett som hæverk og påtalt. Vi har også i år fått en del nye huseiere i laget og vi gjentar derfor henstillingen til beboerne om å sette seg inn i hvordan avfallet sorteres og at dette kommer på riktig sted. **Jfr. skilt over søppelbrønnene for restavfall.** Vi minner igjen om at alle poser lukkes før de kastes i brønnene så det ikke renner noe ut av disse. (Doble knuter på posene i henhold til REN) Vi minner også om at skarpe gjenstander må pakkes forsvarlig så disse ikke skader sekken i brønnene. Dersom det av en eller annen grunn skulle være fullt i brønnene, må beboerne i mellomtiden selv ta vare på sitt avfall til brønnene blir tømt. Disse tømmes en gang i uken. Husk at det kun skal være papp og papir i de 2 brønnene som er merket med dette! **NB! Dersom f. eks. plastpose brukes til frakt dit, må denne ikke kastes i brønn for papir/papp.** Dessuten må pappeskene deles opp i mindre biter så dette går opp i brønnene og ikke legges hele utenfor.

Vi gjør oppmerksom på: **Sparepærer, lysstoffrør, batterier og elektrisk utstyr skal ikke i brønnene, men må leveres på sentre som selger slikt utstyr. Alt av tøyvarer skal leveres til Fretex. Det finnes utplasserte Fretex-beholdere til dette rundt om i distriktene. Beholdere til glass og metall er også plassert ute i diverse områder. Handlevogner må dere sørge for å levere tilbake og ikke parkere disse på våre områder!!** **Det blir ennå av og til blitt lagt noe avfall utenfor brønnene som ikke hører til der. Dette er en utgift som dessverre naboene også må være med på å betale for å få fjernet.** **Slikt avfall skal leveres direkte på avfallsstasjonene av den enkelte!!** Vi henstiller til alle om å holde det ryddig rundt søppelbrønnene og på alle uteområdene våre.

Fellesarealer.

Oppslagstavlen ved rundkjøringen er låst, så dersom det er noen som har behov for å sette opp et oppslag, må styret kontaktes. NB! Eventuelle oppslag plassert utenpå tavlen og på garasjeportene vil bli fjernet, Firmaet UTEROM, har jobbet en god del på våre fellesarealer også i denne perioden. Både litt asfaltering og ellers oppgradering er blitt gjort. Firmaet vil bli benyttet videre ved behov også i 2025. Blomsterenga, som ble anlagt ovenfor flaggstanga var ikke noe suksess og det blir sådd igjen til vanlig plen til våren.

Så har vi engasjert firmaet Anticimex AS for å bekjempe skadedyr i området vårt. De har satt ut 6 bokser og disse kommer i tillegg til de som allerede har skadedyrkontroll og betales av huseierlaget. Avtalen gjelder i 3 år fra 01.01,2024.

Styret minner om at beboerne sørger for vedlikehold av sine gjerder utenfor boligene eller eventuelt fjerner disse. Alle har ansvar for å holde sitt uteområde i orden.

Unødvendig rot må besørges kjørt bort. Ingen ønsker at det etter hvert blir seende ut som en slum rundt oss. Det går også folk fra nabolaget som klager på at det ser ille ut hos oss. Dette er ikke noen hyggelige meldinger å få.

Huseierne er selv ansvarlig for å holde det ryddig på sine parkeringsplasser i garasjehuset. Oljesøl må ikke forekomme på noen parkeringsplasser. Den enkelte bileier/garasjeeier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensning fra parkeringsplassen snarest og dette må bekostes av bileier/garasjeeier.

Det er også i løpet av 2024 gjort noen oppgraderinger på overvåkningsutstyret. Vi følger opp med dette etter hvert som behov melder seg.

Økonomi.

Huseierlaget har i inneværende år et overskudd på kr. 704 753,-. Huseierlaget har ved utgangen av 2024 en solid økonomi. Vi viser til vedlagte regnskap.

Vaktmestertjenester.

Trond Pettersen har sluttet som vaktmester i laget. Han er dessverre også blitt syk. Rydding ved avfallsbrønnene bør ikke være nødvendig. **Dette må hver og en sørge for at det blir unødvendig! Det skal ikke settes noe utenfor der! Alle må kunne sørge for å få kjørt bort sitt søppel til REN!**

Skandinaviske utemiljø har sørget for brøyting å strøing i vinter. De har også tatt seg av gressklipping i sommer. Ansaret inne i garasjehuset har mest blitt ivaretatt av nestleder Anders Haug som også i hovedsak har kontakten med elektriker og Styret har ellers samarbeidet om de forskjellige oppgavene..

Generelt.

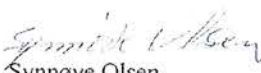
Styret vil takke våre flaggheisere for god innsats i løpet av 2024.

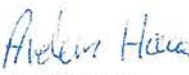
Nye medlemmer har i løpet av året flyttet inn i Huseierlaget.

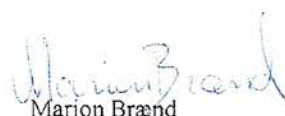
Styret ønsker alle nye innflyttede medlemmer velkommen i Vestligrenda Huseierlag.

Styret takker for samarbeidet i 2024 og ønsker det nye styret lykke til i det videre arbeidet.

For styret i Vestligrenda Huseierlag


Synnøve Olsen
Leder


Anders Haug
Nestleder


Marion Brænd
Fungerende styremedlem

RESULTATREGNSKAP 2024

	2024	Noter:	2023
Inntekter fellesutgifter	2 142 000		2 112 300
Inntekter garasjeplasser + faste p.plasser	460 560		460 560
Inntekter bilplass, utleie	122 850		110 025
Innbetalt strøm el-biler etter avregnet forbruk	190 631		148 251
Innbetalt til El-biler fast-nedbetaling El-installasjoin	122 400		120 600
Inntekter festeavgift	284 712		284 712
Inntekter diverse	5 860		280
Sum inntekter	3 329 013		3 236 728
Lønn	23 307		2 900
Styrehonorar	95 000		85 000
Arbeidsgiveravgift	16 681		12 393
El-avgifter/gårdsstrøm	307 869		330 765
Festeavgift	370 686		370 686
Containerleie	17 449		20 715
Utg. vaktmestertjeneste	9 741		151 511
Utgifter TV-anlegg	498 192		482 169
Verktøy/gårdsutstyr	2 854		945
Vedlikehold garasjeanlegg	340 904		164 379
Vedlikehold utearealer	197 832		375 888
Ladeanlegg El-biler	23 520		19 100
Vedlikehold maskiner og utstyr	1 735		11 390
Honorar forretningsførsel	76 000		75 000
Snørydding v/byrå	147 474		68 750
Skadedyravtale	53 538		0
Gressklipping v/byrå	68 750		0
Husleieservice	39 044		37 304
Aker P-drift	43 500		43 500
Møteutgifter	10 301		6 988
Div. omk. administrasjon	15 332		3 099
Kontorrekvisita	7 904		4 616
Telefon	2 281		2 934
Porto	0		21
Forsikringer	36 990		36 519
Bank- og kortgebyrer	5 737		4 811
Kontingenter	1 775		2 000
Avskrivninger	219 136	1	217 674
Sum driftskostnader	2 633 531		2 531 057
Driftsresultat	695 481		705 671
Renteinntekter bank	177 110		126 032
Annen renteinntekt	0		526
Kundeutbytte Gjensidige	4 001		3 640
Sum finansinntekter	181 111		130 197
Rentekostnader	171 839		161 603
Sum finansposter	9 272		-31 406
Årsresultat	704 753		674 265
Overføringer			
Overført fra Fond El-biler	0		0
Overført akk. overskudd	704 753		674 265
Sum overføringer	704 753		674 265

Vestligrenda Huseierlag

BALANSE PR. 31.12. 2024

	2024	Noter:	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Garasjeanlegg	2 512 250	1	2 731 386
Maskiner og utstyr	1	1	1
Sum anleggsmidler	2 512 251		2 731 387
Omløpsmidler			
Håndkasse styret	811		134
Nordea 6072.05.14608 Husleie	12 406		12 406
Nordea 6029.09.54633 Særvilkår	18 232		18 232
DNB 1503.25.23622	2 577 849		1 297 614
DNB 1506.50.35267	6 120 896		5 912 084
DNB 1506.50.35313 skattetrekkto.	9 905		188
Restanse fellesutgifter	96 714		199 546
Forskuddsbetalte kostnader	255 570		249 096
Sum omløpsmidler	9 092 384		7 689 300
SUM EIENDELER	11 604 635		10 420 687
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Fond rehabilitering	950 000		950 000
Akk. over-/underskudd	4 509 456		3 835 190
Årets resultat	704 753		676 674
Sum egenkapital	6 164 209		5 461 864
Langsiktig gjeld			
Pantelån	2 112 466	2	2 546 276
Sum langsiktig gjeld	2 112 466		2 331 602
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	43 003		135 168
Skyldig skattetrekk	9 729		0
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 286		0
Skyldig feriepengar	2 158		0
Påløpne honorarer	9 000		9 000
Påløpne kostnader	34 470		49 818
Påløpne renter	13 867		14 852
Annen kortsiktig gjeld	210		210
Innestående husrekkene	3 212 237		2 420 173
Sum kortsiktig gjeld	3 327 959		2 629 220
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	11 604 635		10 422 687

Oslo, 31.12.2024 /24.02.2025

Synnøve Olsen

Anders Haug

Marion Brænd

NOTER 2024

Note 1: Anleggsmidler

	Aktivert garasjebygg	Traktor MF3625 4WD
Anskaffet år:	2012	2011
Kostpris 01.01.	4 649 784	480 000
+ anskaffet i året	0	0
- salg/utrangering til anskaffelseskost.	0	0
Kostpris 31.12	4 649 784	480 000
Samlede avskrivninger 01.01	1 918 397	479 999
+ avskrivninger i år	219 136	0
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0
Samlede avskrivninger 31.12	2 137 533	479 999
Bokført verdi 31.12	2 512 250	1
Avskrivningsmetode	Avdrag lån DNB	lineær
Avskrivningstid	20 år	10 år

Note 2: Pantelån

Lånegiver	DNB Bank ASA
Opprinnelig låneår	2012
Løpetid	20 år
Innfrielsesår	2032
Rente	7,75 %
Opprinnelig lånebeløp	4 247 000
Nedbetalt tidligere	1 915 398
Nedbetalt i år	219 136
Sum gjeldsbrevlån	2 112 466

VESTLIGRENDA HUSEIERLAG

Saldooversikt husrekkene pr. 31.12.2024

		Saldo før renter	Renter	Saldo 31.12.2024	
Rekke 17	E.G. 29-35	88717,54	3133,31	2,8594	91 850,85
Rekke 18	E.G. 21-27	50231,41	1774,06	1,6190	52 005,47
Rekke 19	E.G. 45-55	74819,39	2642,46	2,4115	77 461,85
Rekke 20	E.G. 37-43	98056,84	3463,16	3,1604	101 520,00
Rekke 21	E.G. 13-19	182342,84	6439,95	5,8770	188 782,79
Rekke 22	E.G. 57-67	72947,92	2576,36	2,3511	75 524,28
Rekke 23	E.G. 69-79	412818,23	14579,85	13,3053	427 398,08
Rekke 24	E.G. 89-95	181999,25	6427,82	5,8659	188 427,07
Rekke 25	E.G. 81-87	69632,93	2459,28	2,2443	72 092,21
Rekke 26	E.G. 97-103	215346,62	7605,58	6,9407	222 952,20
Rekke 27	E.G. 114-124	123942,73	4377,39	3,9947	128 320,12
Rekke 28	E.G. 106-112	107421,29	3793,89	3,4622	111 215,18
Rekke 29	E.G. 90-104	98978,58	3495,71	3,1901	102 474,29
Rekke 30	E.G. 80-86	154244,06	5447,57	4,9714	159 691,63
Rekke 31	E.G. 72-78	173670,37	6133,66	5,5975	179 804,03
Rekke 32	E.G. 60-70	323003,33	11407,78	10,4105	334 411,11
Rekke 33	E.G. 42-48	133252,63	4706,19	4,2948	137 958,82
Rekke 34	E.G. 50-56	158200,41	5587,30	5,0989	163 787,71
Rekke 35	E.G. 30-40	63734,77	2250,97	2,0542	65 985,74
Rekke 36	E.G. 22-28	188636,88	6662,25	6,0798	195 299,13
Rekke 37	E.G. 14-20	130659,85	4614,62	4,2112	135 274,47
Saldo		3 102 657,87	109579,16	100,00	3 212 237,03

Vestligrenda Huseierlag
Utkast til driftsbudsjett

for 2025

Inntekter:

Fellesutgifter	kr. 2 142 000
Garasjeplasser/faste plasser	kr. 460 560
Utleie ekstra p.plasser	kr. 135 000
Festeavgift	kr. 284 800
Utleigg montering/fra elbiler til laget	kr. 126 000
Strøm el-biler	kr. 190 000

Utgifter:

5010 Lønn	kr.	25 000
5310 Styrehonorarer	kr.	95 000
5400 Arbeidsgiveravgift	kr.	14 000
6315 Felles strøm	kr.	340 000
6320 Festeavgift	kr.	371 000
6776 Gressklipping + feiing v/byrå	kr.	87 000
6770 Snørydding/strøing v/ byrå	kr.	150 000
6773 Skadedyrsavtale	kr.	54 000
6385 Utgifter TV-anlegg	kr.	500 000
6621 Ladeanlegg El-biler	kr.	24 000
6772 Aker P Drift	kr.	43 500
6400 Containerleie/dugnad	kr.	20 000
6500 Inventar/utstyr	kr.	10 000
6540 Verktøy/gårdsutstyr	kr.	15 000
6600 Vedlikehold garasjehuset	kr.	500 000
6604 Vedlikehold utearealer	kr.	450 000
6620 Vedlikehold maskiner/utstyr	kr.	50 000
6700 Honorar revisjon	kr.	10 000
6710 Honorar forretningsførsel	kr.	78 000
6720 Husleieservice	kr.	40 000
6730 Div. omkostninger adm.	kr.	20 000
6740 Sos.utg./velferdstiltak	kr.	15 000
6800 Kontorrekvisita	kr.	10 000
6900 Telefon	kr.	3 000
6940 Porto	kr.	1 000
7400 Kontingenter	kr.	1 500
7500 Forsikringer	kr.	37 000
6860 Møteutgifter	kr.	9 000
7770 Bank og kortgebyrer	kr.	6 000
Sum	kr. 3 338 360	kr. 2 979 000

Budsjettet driftsresultat kr. 359 360

Driftsresultat	kr.	359 360
Renteinntekter	kr.	127 000
Renteutgifter	kr.	-155 000
Avskrivninger garasje	kr.	-234 000

Resultat etter avskrivninger og finansposter kr. 97 360

Vestligrenda Huseierlag.

Styrets forslag til huseiermøtet 2025

Tillegg til ordensregler.

El- sparkesykler skal ikke lades uten tilsyn. Disse skal ikke lagres inne i boligen på grunn av brannfare.

Elektriske artikler som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin osv. skal ikke brukes om natten eller når ingen er hjemme. Dette gjelder også lading av mobile enheter.

Forslag til årsmøtet – Avklaring og felles fremgangsmåte for overbygg på balkong

Bakgrunn: Det er økende interesse blant beboerne i rekken for å erstatte dagens markiseløsninger med mer varige og funksjonelle løsninger, som for eksempel takoverbygg i pleksiglass. Samtidig er det uklarhet rundt hvilke tiltak som regnes som fasadeendringer, hvilke som eventuelt er søknadspliktige, og hvordan man skal forholde seg til dette som husier. Per i dag finnes det ingen felles veiledning eller avklaring knyttet til slike tiltak i huseierlaget. Samtidig finnes det eksempler på at liknende overbygg har blitt godkjent i andre sameier, og det er mulig at dette kan gjennomføres uten full innglassing og dermed uten at det regnes som en vesentlig fasadeendring.

Formål: – Øke informasjonsdelingen og tydeligheten rundt hva som er tillatt og hva som krever søknad. – Avklare styrets rolle og ansvar i slike saker. – Vurdere etablering av en felles fremgangsmåte, herunder mulighet for felles søknad. – Sikre likebehandling og trygghet for alle som vurderer å endre dagens løsning.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret om å:

1. Innhente generell informasjon fra Plan- og bygningsetaten om hvilke typer overbygg på balkonger som krever søknad, og hvilke som ikke gjør det.
2. Legge til rette for deling av erfaringer og dokumentasjon fra eventuelle tidligere tiltak som har blitt gjennomført i rekken.
3. Vurdere muligheten for en felles søknadsprosess dersom flere beboere ønsker å gå videre med tiltak.
4. Ta stilling til hvordan styret forholder seg til slike tiltak, herunder om det er behov for felles retningslinjer eller anbefalinger.

Tilleggsinformasjon: I henhold til Huseierlagets vedtekter kreves det flertallsvedtak ved endring av rekkenes utseende, og enstemmighet dersom midler fra vedlikeholdsfondet skal benyttes.

Madhukar Rohatgi

Styrets kommentar

Hei

Vestligrenda Huseierlag er hverken sameie eller borettslag.

Derfor blir det bare synsing og ikke styresak. Styrets ansvarsområder er garasjehuset og fellesarealer.

Her må **huseierne** i den rekken det gjelder snakke sammen og bli enige. Her må nok helst hele rekken være enig i tiltak som gjelder rekken utvendig.

Rekken må selv, gjerne med rekkeleder, kontakte Plan- og bygningsetaten om ting de ønsker å gjøre vedrørende utvendige endringer i rekken utenom maling og vedlikehold. Her kan jo rekken siden dele erfaringer og dokumentasjon til andre rekker som er interesserte.

Dette har styret ikke noe med da vi alle er huseiere og må sørge for boligene våre selv. Vi regner også med at det også må tas hensyn til omgivelsene når det gjelder utvendige tiltak.

Om det er noen som husker, så var det rekke 22 som først fikk laget ordentlige tak på utebodene. Dette ble søkt om via Plan- og bygningsetaten. Så fulgte de andre rekkene med tilsvarende tak etter hvert, da det ble gjort. Viser til ditt punkt 2. i forslaget. Alt dette kan huseierne også gjøre i fellesskap, men sørg gjerne for at de enkelte i rekkene er enige så hele rekken blir noenlunde lik.

FORSLAG TIL HUSEIERMØTET 2025

VESTLIGREND HUSEIERLAG

1. Sett opp fellesutgifter med kr.1000,- pga merarbeid med hensatt søppel.
2. Sett opp et vedlikeholdsutvalg som kan forestå forefallende vedlikehold på huseierlagets område om ikke styret selv kan utføre dette.
3. Styret oppfordres til å ta en runde på lagets område ihht internkontrollforskrift.
4. Passive medlemmer av styret oppfordres til å trekke seg. Unødvendig utgift. Ref.Pkt.2 De kan rydde rundt på lagets område.
5. Inviter til slukkekurs / demonstrasjon. Hvordan slukke en brann.
6. Få inn i ordensregler;
 - * Ikke tillatt å lade batterier for el- / sparkesykkel uten tilsyn.
 - * Ikke tillatt å bruke vaske- og/eller tørketrommel uten tilsyn og/eller om natta.
7. Ved oppussing av rekker, oppfordres det til å ha et helhetlig ytre.
8. Styret oppfordres til å følge opp håndverkere som utfører installasjoner på lagets eiendom. Det skal leveres samsvarserklæring på utførelse ihht regelverk.
9. Garasjens nedre plan er kategorisert som privat bomberom, installasjoner skal utføres ihht til regelverk.
10. Infrastruktur for ladere ute er ikke utført ihht til regelverk hva gjelder mekanisk beskyttelse, berøringssikkerhet og IP-grad (vanninntrenging).
11. Nettverkspunkter i garasjens nedre plan har IP-grad 20, skal være IP44 i bomberom.
Pga til tider fuktighet i garasjen, vil kabler / koblingspunkter over tid, oksidere og forårsake dårlig kontakt / brudd.
12. Del ut håndbok om brannvern til alle husstander.
Vi må være samlet hva gjelder beskyttelse mot brann.
Oppfordrer til at styret inviterer til en gjennomgang / presentasjon av brannvern i eldre rekkehus.
Ta kontakt med Brannvernforeningen.
13. Minner om styrets ansvar ihht PERSONVERNSLOVEN.
14. Styret oppfordres til å informere beboere om krav til bruk av sertifisert personell ved oppussing.
Spesielt gjelder dette arbeider som kan få store konsekvenser for hele rekken.
Det være seg rørlegger og/eller elektroarbeider.
Det skal leveres samsvarserklæring på at arbeider er utført ihht regelverk.
15. Det må oppfordres til å parkere med hodet på de allerede for trange plassene, spesielt gjelder dette på uteplasser, her må man parkere annen hver gang inn / ut med fronten.
16. Hva er planene for jubileumsfesten som styret skulle arrangere på et seinere tidspunkt pga pågående pandemi?
Styret kan ikke be beboere ordne dette selv.

Styrets kommentarer

Forslag fra Alex Frilles.

1. Vår økonomi er såpass god at det foreløpig ikke er behov for økning av fellesutgifter. I Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 704.753,-. Vi bør se etter andre alternativer og ikke belaste alle huseierne for at noen frekke huseiere tar seg til rette.
2. Vedlikeholds-utvalg fungerer dårlig. Styret har ordnet opp i de ting som trengs.
3. Internkontrollforskrift ikke aktuelt. Styret tar kontroll etter behov.
4. Ingen passive medlemmer i styret, men kanskje blant huseierne.
5. Oppfordrer forslagsstiller til å stå for dette om det er ønskelig.
6. Styret tar dette i sitt tilleggsforslag til ordensregler.
7. Hver rekke sørger for sitt helhetlige ytre. Det er en selvfølge og ivaretas av rekkene. Vi henstiller til de rekkene som også har utgang fra underetasjen at de ikke sperrer helt for de som har sin bolig midt i rekkene. De må ha en sikker utgang via naboene på endene av rekken.
8. Dette er noe som ivaretas av de enkelte håndverkere.
9. Garasjehuset inkl. bomberom, ivaretas av vår elektriker i henhold til gjeldende regler.
10. Dette er også noe vår eminente elektriker passer på blir gjort i henhold til regelverk.
11. Det samme gjelder som i punkt 10.
12. Dette må være en ting forslagsstiller kan gjøre samtidig med punkt 5.
13. Hvorfor blande inn noe som personvernloven. Dette er uforståelig fordi vi ivaretar ting og ikke mennesker!
14. Styret har ingen mulighet til å passe på huseiernes egne arbeid i forbindelse med oppussing av egen bolig. Vi er ikke hverken sameie eller borettslag! Vi må bare tro at de benytter fagfolk til rør- og elektrisk arbeide og der det trengs. Dette er til deres egen interesse også på grunn av sin forsikring på boligen.
15. Vi antar at de enkelte beboere kan tenke selv og kan enes om hvordan de parkerer på sine plasser og ikke være egoistiske. Plassene er dessverre ikke er så rommelige.
16. Det blir ingen jubileumsfest i Huseierlagets regi. De som har lyst kan jo arrangere en fest ute når det er sommeren og fint vær om de har lyst. Ta gjerne med barna på festen!



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ellen Gleditsch' vei 110
0987 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre