PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

VESTLISVINGEN 96

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Forsiden av energiattesen fra OBOS

Meglers verdivurdering

Godkjent byggetegning

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Styrets årsrapport

Vedtekter

Husordensregler

Nabolagsprofil

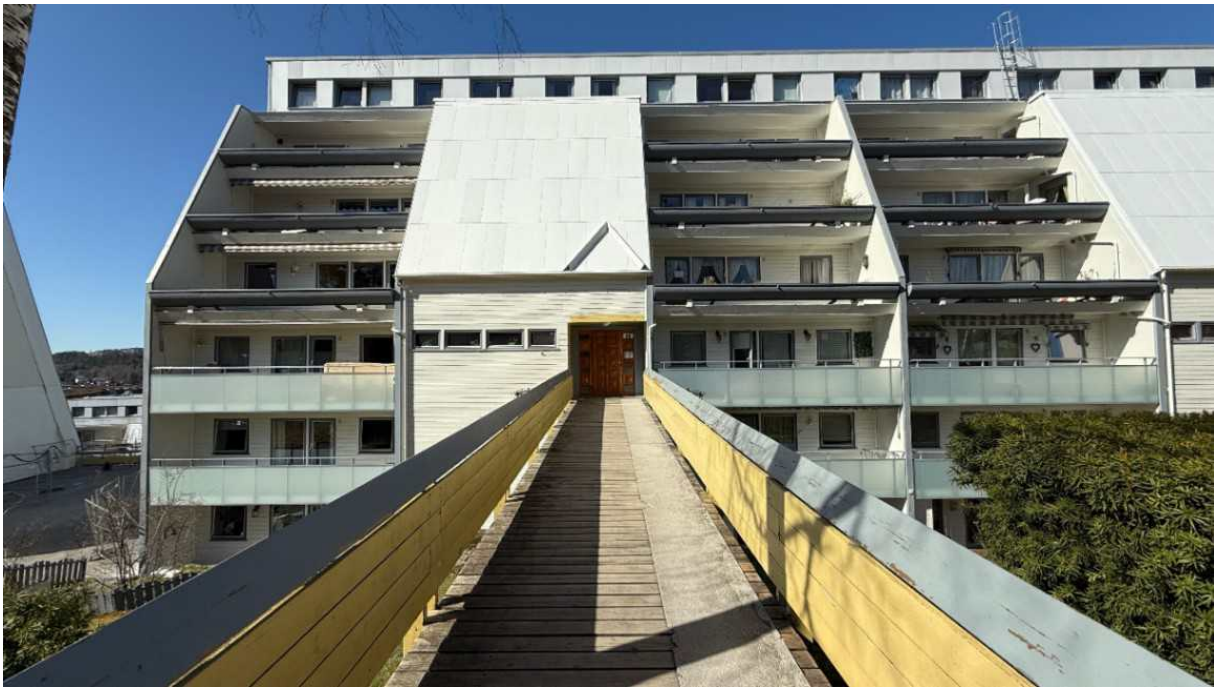
Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Gjennomgående 3-roms leilighet:
Vestlisvingen 96, 0969 OSLO
OSLO kommune
gnr. 99, bnr. 20, snr. 235

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25170 **Referansenummer:** LJ6194

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 3-roms leilighet med moderniseringsbehov.

Felles mekanisk avtrekk.
Elektrisk oppvarming.
Felles varmt forbruksvann.

To flislagte baderom med underliggende konstruksjoner fra byggeårene.
Baderommene har moderniseringsbehov.

Eldre men funksjonell kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredning med profilerte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk, hvorav noen med motiv.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap i egen nisje.
Komfyrvakt er installert.

Grovkjøkken med stnadard fra byggeåret.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat og heldekkende benkebeslag i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Plass for ekstra kjøleskap.

Leiligheten har både øst og vestvendt terrasse med god utsikt.

Det medfølger en bod i underetasjen og garasjeplass i felles garasjeanlegg under blokken.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

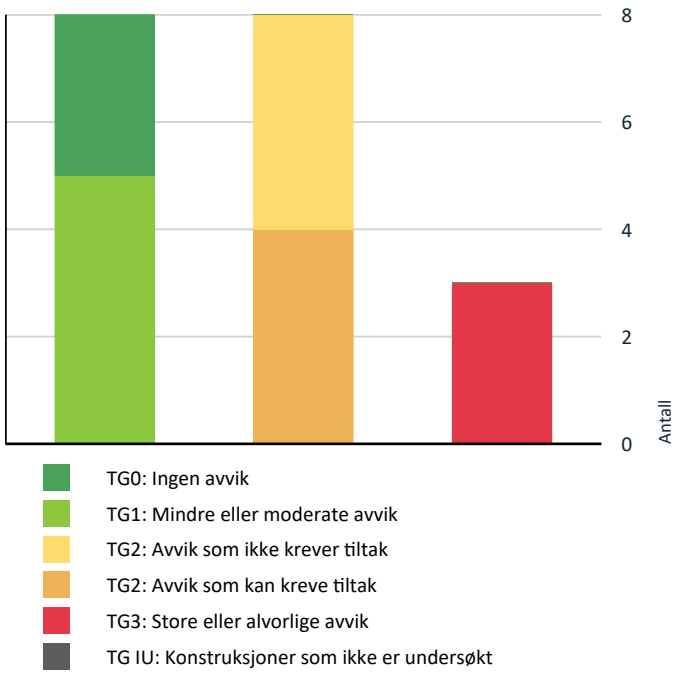
Gjennomgående 3-roms leilighet:

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

Det bemerkes at grovkjøkkenet er omtalt som et vaskerom i originale byggetegninger, men tilfredstiller ikke kravene til et fullverdig våtrom.

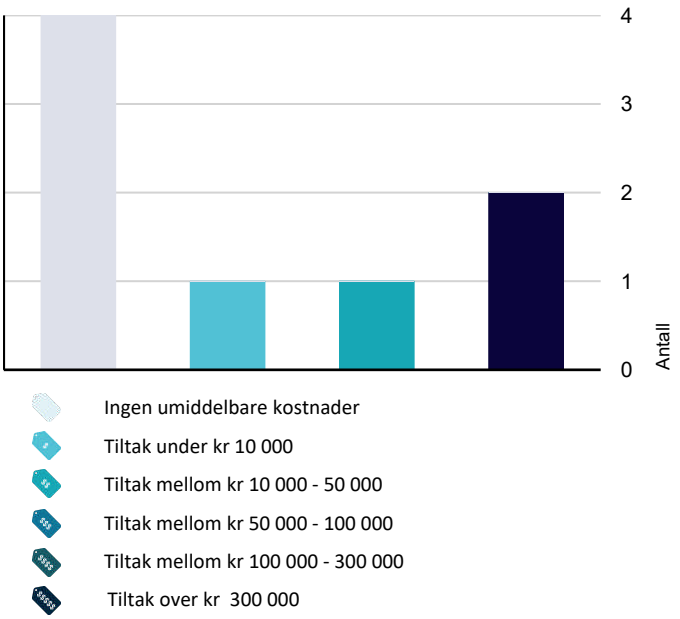
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt.

Sammendrag av boligens tilstand

feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Gjennomgående 3-roms leilighet:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad fra kjøkken > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad fra entré > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Tilstandsrapport

GJENNOMGÅENDE 3-ROMS LEILIGHET:



Byggeår
1973

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Terrassert boligblokk over 7 etasjer (5 etasjer samt 2 underetasjer) og garasjekjeller

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

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

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Terrassedører med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2003.

Brannklassifisert entré (B30) fra byggeårene, merket med produksjonsår 1973.

_____

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at dørene er over 20 år gamle og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til vestvendt terrasse i betongkonstruksjoner.
Utgang fra kjøkkenet til østvendt terrasse i betongkonstruksjoner.
Betongdekke.

Stor blomsterkasse i betong.

Motorisert markise på begge balkonger.
Lysarmatur på vegg.

_____

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet brusslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Da blokken ble bygget var det godkjent løsning å bruke blomsterkasse som rekkverk:
Når høydeforskjellen til underliggende terreng eller terrasse er mindre enn 3,0 m, kan man benytte annen forsvarlig sikring enn rekkverk, for eksempel fastmontert blomsterkasse. Overkanten av kassa må være minst 0,6 m over gulvet. Fri åpning under kassa må være høyst 100 mm. Summen av høyden over gulvet og dybden på kassa (h + d) må være minst 1,4 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det bemerkes noe slitte markiseduker.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo og vinylbelegg.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Betongkonstruksjoner i cellekonstruksjoner.
Leilighetsskillende vegger i betong.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.

Flate takkonstruksjoner i betong med innvendig fall, tekket med papp/shingel.

_____

Bygningen stod ferdig i 1973 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på begge bad.
Belegg i omkledningsrom.
Teppe på det ene soverommet.
Ellers 2 og 3-stav parkett i leiligheten.

____

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Brystningspanel på kjøkkenet.
Tapet og malt tapet ellers i leiligheten.

____

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38m.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det påpekes tørsprekker, hakk, riper og enkelte staver som er ødelagt i parkett.

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.
Overflatene vil nok av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.
Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

_____

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke uvanlig ved cellekonstruksjoner at det er noe nedbøyning i etasjeskillet.
Laveste punkt er som regel midt på gulvet.

Det er målt en høydeforskjell på 35mm gjennom stuen.

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

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Folierte dører i profilert utførelse.
Glassfelt i døren mellom entré og stue.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Soverom 1 og den ene baderomsdøren manler håndtak.
Listverk på innsiden av baderommet flasser.

Generelt noe slitte og utidsmessige dører.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
Oppgradering vil være naturlig ved oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 **Andre innvendige forhold**

Soverom:
Garderobeskap med glatte, malte fronter.

Omkledningsrom:
Plassbygd garderobeskap med glatte, malte fronter.

Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD FRA KJØKKEN

TG 3 **Generell**

Eldre våtrom med behov for modernisering.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:
Mekanisk ventilasjon.
Hjelpesluk med rør inn til det andre baderommet.

Innredning og sanitærutstyr:
Servantskap med glatte folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over senrvanten.
Gulvmontert toalett.
Badekar med avløp og dusjutstyr.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.
Våtrommet kan ha mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er påvist svelleskader i servantskapet.

Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD FRA KJØKKEN

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av våtsone (nede på vegg).
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



2.ETASJE > BAD FRA ENTRÉ

TG 3 Generell

Eldre våtrom med behov for modernisering.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:
Mekanisk ventilasjon.
Plastsluk med originalt gulvbelegg klemt i klemring.

Innredning og sanitærutstyr:
Servantskap med profilerte, folierte fronter.
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med skyvedør, sluk i sone og dusjutstyr.

Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er påvist knekte fliser i dusjsonen.

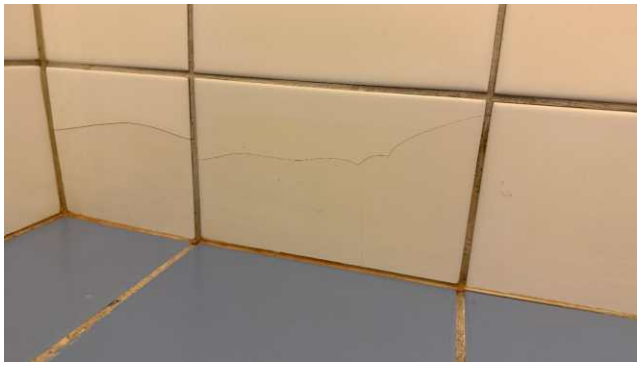
Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport





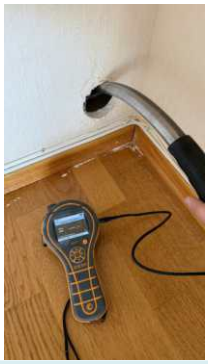
2.ETASJE > BAD FRA ENTRÉ

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av våtsone (nede på vegg).
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre men funksjonell kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredning med profilerte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk, hvorav noen med motiv.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap i egen nisje.
Komfyrvakt er installert.

–

Det anbefales å installere vannstopper på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

–

Grovkjøkken med stnadard fra byggeåret.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat og heldekkende benkebeslag i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Plass for ekstra kjøleskap.

Rør i rør opplegg.
Det er benyttet muffer/plugging i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svelling i enkelte fronter, slitte skrog og tidligerer skader i gulv.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Lokal utbedring må påberegnes.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Felles mekanisk avtrekk i blokken og i rommet (ved grovkjøkken).
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det ble utført rørrehabilitering i perioden 2013-2016.

Det ble da lagt opp opp rør i rør løsning med plastrør.
Rørskap lokalisert i vegg mellom grovkjøkken og bad. Adkomst via luke på kjøkkenet.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad. Baderommet har videre fall til spalte mot dusjsone på dusjbad.
Ideelt sett bør avrenning føres direkte til rom som har sluk.

_____

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

_____

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.



TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Det ble utført rørrehabilitering i perioden 2013-2015.

Eldre sluk i boligen.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Avtrekk skjer på baderom og kjøkken.
Det ene baderommet har naturlig ventilasjon via baderommet med mekanisk avtrekk. Det anbefales at dette endres ved modernisering av våtrommene.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekksluft ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i trappegang.
Originale skrusikringer.
35 Amp hovedsikringer og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

_____

Dørtelefonanlegg med døråpner.

_____

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

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

Tilstandsrapport

4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).
    Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

    På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
    Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

    Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
    EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

    I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes en samsvarserklæring.

Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

I henhold til NS 3600:2018, tillegg B, skal eldre anlegg uten dokumentert oppgradering vurderes med bakgrunn i alder, utforming og sikkerhetsmessige forhold. Skrusikringer og begrenset antall kurser gir økt risiko for overbelastning og begrenser muligheten for tilkobling av moderne elektrisk utstyr.

Det anbefales å engasjere autorisert elektroinstallatør for:
Gjennomgang og vurdering av anleggets tilstand.
Oppgradering til automatsikringer.
Etablering av tilstrekkelig antall kurser.
Eventuell utskifting av inntakssikringer og overspenningsvern.

Oppgradering vil kunne gi økt sikkerhet, kapasitet og funksjonalitet i henhold til dagens standarder og behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere er installert i boligen.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

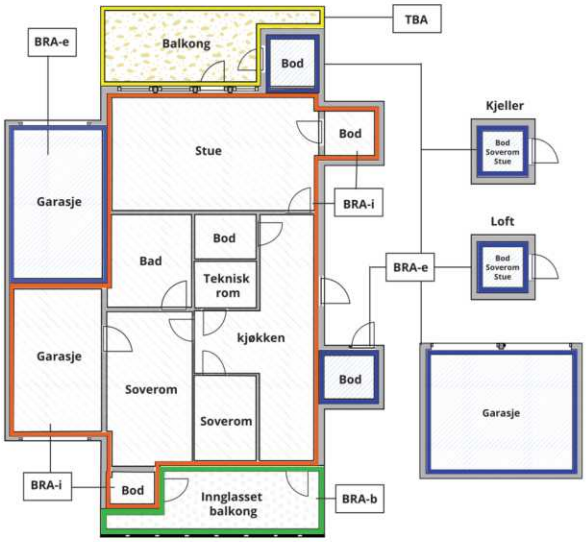
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Gjennomgående 3-roms leilighet:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	92			92	28
1. Underetasje		4		4	
SUM	**92**	**4**			**28**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Entré, 2 soverom, Kjøkken, Bad fra kjøkken, Bad fra entré, Omkledningsrom, Stue		
1. Underetasje		Bod	

Kommentar

Entré, kjøkken/spisestue, 2 soverom, 2 bad, omkledningsrom og stue.
Utgang fra stuen til vestvendt terrasse målt til 14m².
Utgang fra kjøkken til østvendt terrasse målt til 14m².

1.Underetasje:
Bod målt til ca. 4m², merket med nummer 21.

–

Garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg målt til ca. 11m², merket emd nummer 136.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det bemerkes at grovkjøkkenet er omtalt som et vaskerom i originale byggetegninger, men tilfredstiller ikke kravene til et fullverdig våtrom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Gjennomgående 3-roms leilighet:	92	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	20	0	235	30638 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Vestlisvingen 96			

Hjemmelshaver
Berntsen Astrid Jorun, Oslo Kommune

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201.

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Vestlibakken Boligsameie	260 / 92245	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	971439343

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i bygningens 2. etasje med vestvendt og østvendt terrasse, beliggende i trafikkstille, etablert og barnevennlig boligområde hovedsakelig bestående av terrasseleiligheter på Vestli, Stovner bydel i Oslo.
Umiddelbar nærhet til marka med flotte tur - og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.
Nærmeste senter er Stovner senter med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud.
Kort vei til barnehager og skoler i alle trinn.
Ballbinge og fotballfeltet til Vestli IL ligger like ved samt slalombakke og golfbane i området.
God offentlig kommunikasjon med både T-bane og bussforbindelse.

Om tomten

Felles tomt på 30 638 m². Tomten er festet i 90 år fra 1972 med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Pent opparbeidet og beplantede fellesarealer/tun med lekeapparater, ballplass og sittegrupper.

Det er opplyst at det følger garasjeplass ved salg.

Sameiet har lagt opp infrastruktur som muliggjør etablering av ladepunkt for EL-bil.
Montering av ladepunkt bekostes av eier.

Gjesteparkering i parkeringshus.

Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6 046,60,- pr. måned (kr. 72 559,2,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer akonto varmtvann, garasje, trappevask, kabel-TV, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Varmtvann kreves inn som aktonobeløp. Avregning via ISTA en gang i året.
Måleravlesing gjøres på Ista sine hjemmesider: https://www.ista.com/no/

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Sameiets hjemmesider: www.vibbo.no/vestlibakken

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1973 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 13.02.1974.

Sameiet består av 333 seksjoner.

Pågående rehabilitering:
Sameiet er i gang med en omfattende rehabilitering av blokkene. Arbeidene inkluderer både tak og fasader. Det har vært samarbeidsmøter med Selvaag Prosjekt, Takråd og takentreprenør grunnet kondensproblemer etter takrehabilitering.

Det ble i 2020 etablert lekeplass med sittegrupper.
I 2019 ble det lagt opp infrastruktur som muliggjør etablering av ladepunkt for EL-kjøretøy i garasje.
Nedgravde søppelbrønner ble etablert i perioden 2018-2019.
Trappegangene ble pusset opp i 2017. Det ble da også montert nye lysarmatur.
Det ble utført rørrehabilitering i perioden 2013-2016. Ferdigattest på prosjektet foreligger, datert 05.10.2016.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	1896520	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen selges som dødsbo. Egenerklæring er på bakgrunn av det, ikke utfylt.	Ingen		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Ingen		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LJ6194

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250058

Selger 1 navn
Berit Synøve Bringsli Foss

Gateadresse
Vestlisvingen 96

Poststed	Postnr
OSLO	0969

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Astrid Jorun Berntsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Stein Wiggo Olsen og Thea Lydia Rostad Olsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250058

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250058

E-Signing validated

secured by nets

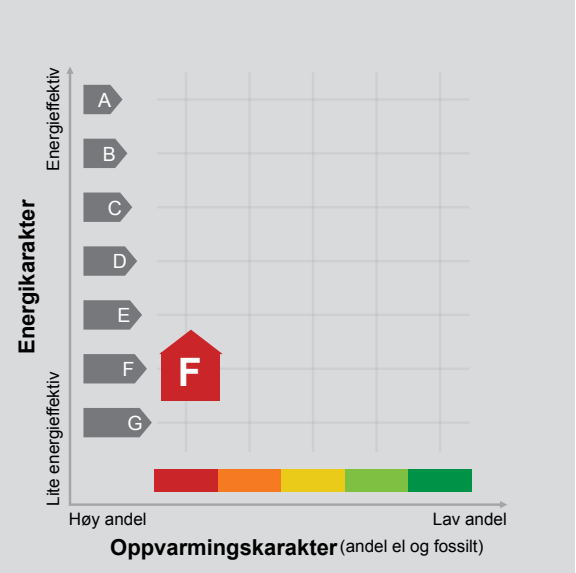
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Bringsli Foss	52bfe9dcf25798b186b792b34022a53eb83c4c0c	29.04.2025 13:11:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 125250058

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vestlisvingen 96
Postnummer	0969
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	235
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80691785
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-101209
Dato	02.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

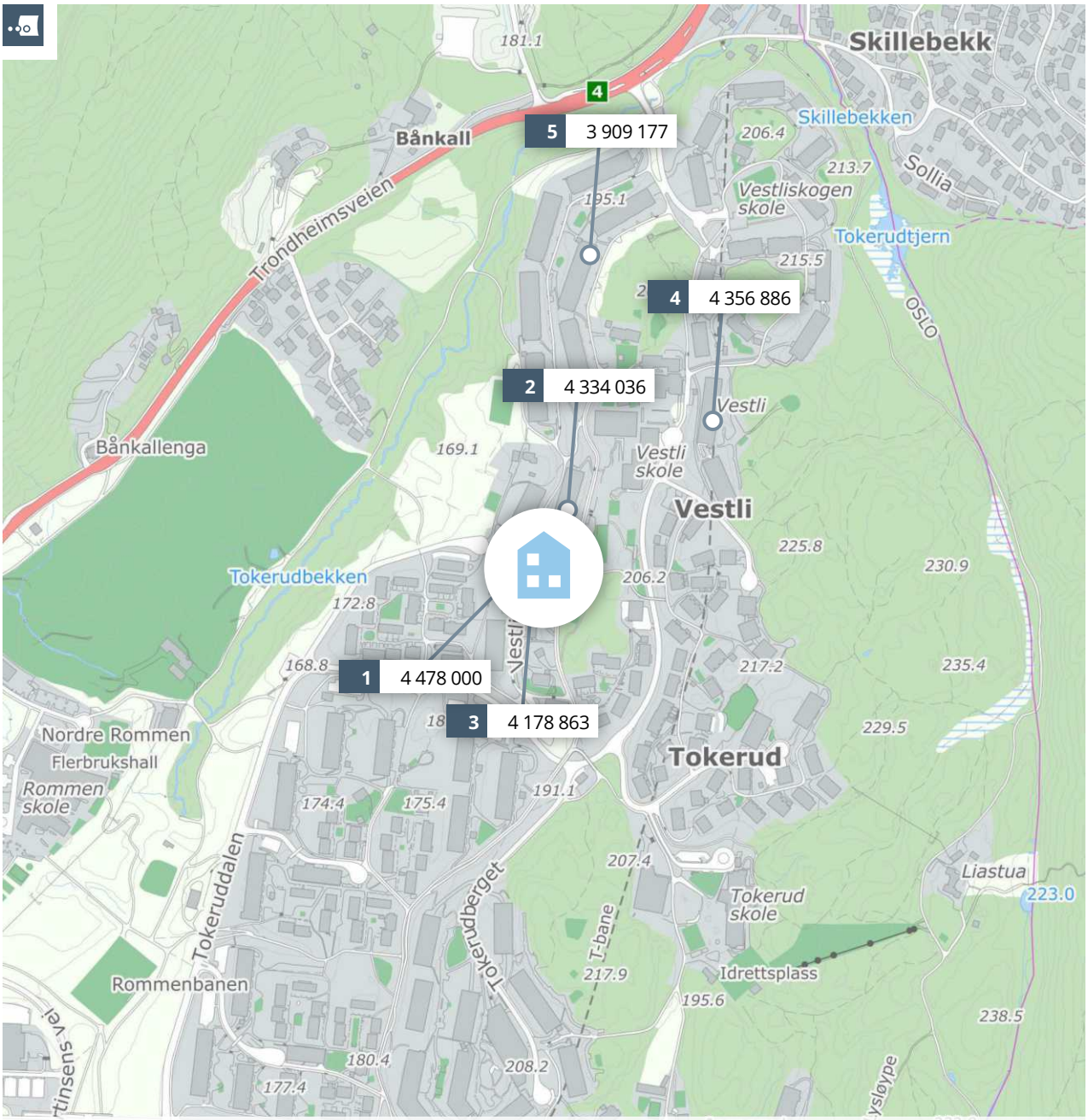
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Meglers verdivurdering

VESTLISVINGEN 96

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 01.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Amalie Kristine Nyhus.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vestlisvingen 96, 0969 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1973

GNR 99 BNR 20 FNR 0 SNR 235 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS VESTLIBERGET

Verdivurdert til

3 700 000

385 000	4 085 000	44 402
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	4 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	6 047
Formue	0
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestlisvingen 72				12.06.2024	3 990 000	**4 160 000**	318 000	4 478 000	**48 674**
	92 m²	1973	2. etg	2 sov						
2	Vestlisvingen 102				25.04.2025	3 490 000	**3 950 000**	384 036	4 334 036	**46 603**
	93 m²	1976	2. etg	2 sov						
3	Vestlisvingen 94				07.02.2025	3 700 000	**3 800 000**	378 863	4 178 863	**47 487**
	88 m²	1973	3. etg	2 sov						
4	Nico Hambros vei 10				14.11.2024	3 290 000	**4 090 000**	266 886	4 356 886	**47 357**
	92 m²	1973	3. etg	3 sov						
5	Ragnhild Schibbyes vei 41				07.05.2024	3 600 000	**3 615 000**	294 177	3 909 177	**42 491**
	92 m²	1974	2. etg	2 sov						

- Gjennomgående og romslig selveierleilighet på 92 kvm
- Endebeliggenhet i 2. etasje (fra inngangsplan)
- Eldre standard med behov for modernisering
- Usjenert plassering og lite innsyn
- To solrike terrasser - hver på 14 kvm med flott utsikt og elektriske markiser
- Fast garasjeplass under blokken
- Rørrehabilitering i sameiet utført i perioden 2013-2015
- Vinduer og balkongdører fra 2003
- Pågående, stor fasaderehabilitering i sameiet
- To baderom
- To soverom med mulighet for etablering av et tredje
- Felleskostnader som bl.a. inkl. varmtvann (akonto), kabel-tv og internett
- Ekstern bod på ca. 4 kvm i samme oppgang
- Umiddelbar nærhet til Vestli barneskole og flere barnehager
- Få minutters gange til Vestlitorget med bl.a. dagligvarebutikk og T-banestasjon
- Kort vei til lysløyper innover Gjelleråsmarka og Lillomarka

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.06.1991		10.06.1991	-	490 000	-	490 000	2
21.06.1989		21.06.1989	-	650 000	-	650 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er å anses som et oppussingsobjekt. Prisen er satt på bakgrunn av dens kvaliteter opp mot nylige, sammenlignbare salg i nabolaget.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i VESTLIBERGET grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

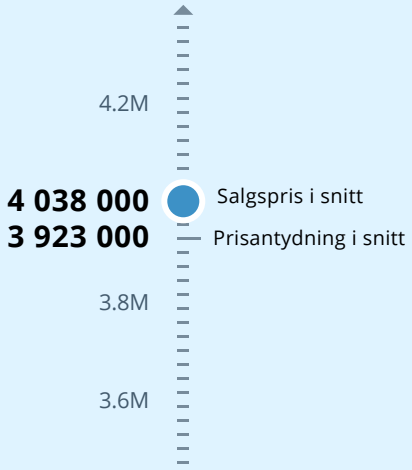


Annonsene har i snitt ligget ute i

173
dager

Leiligheter solgt i VESTLIBERGET grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

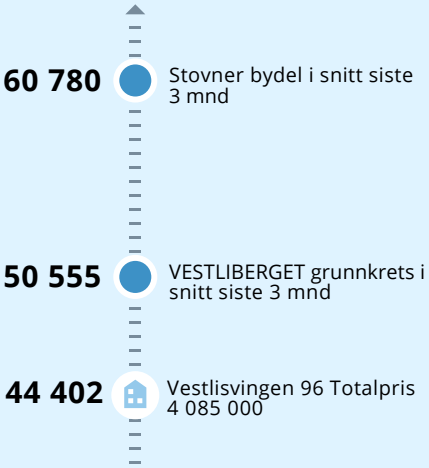


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

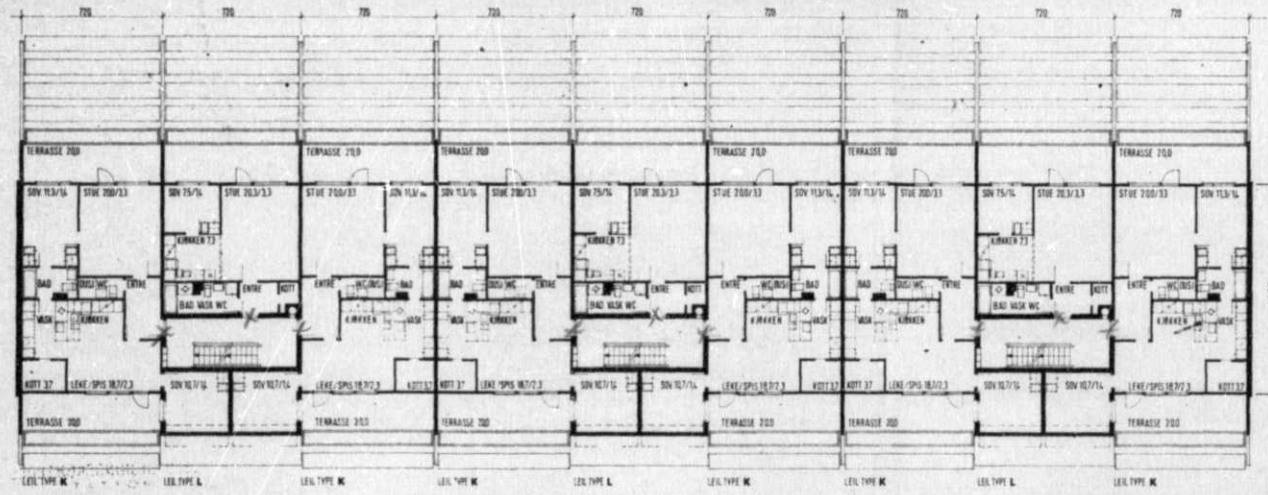
for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser



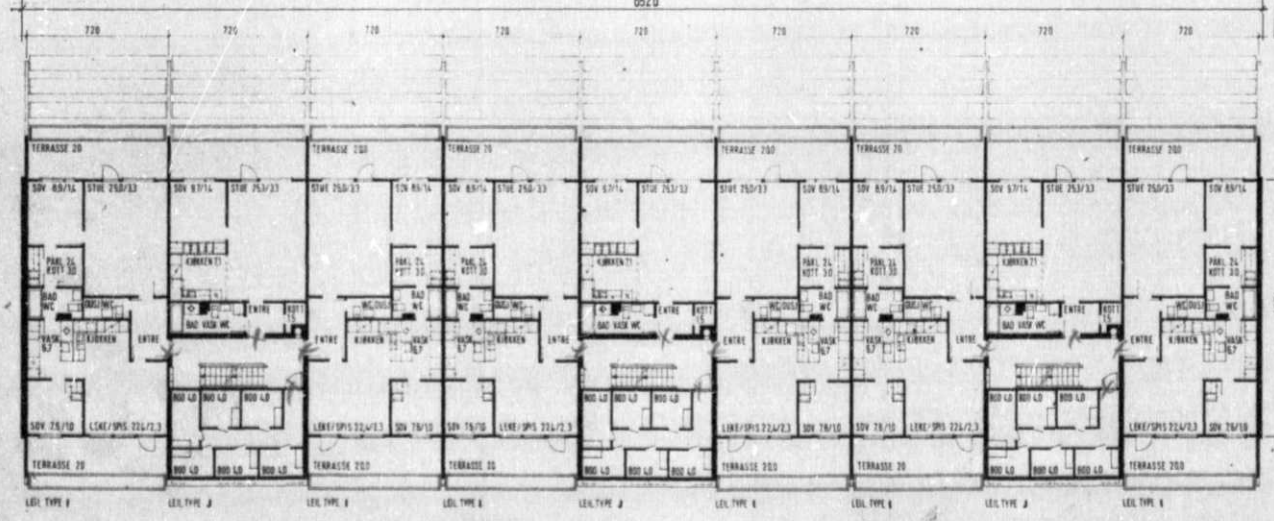
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

3.ETASJE



6520

2.ETASJE



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

ALLE TRAPPEAKSER GJORT LIKE 30/5-1972

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
10 JUL 1972

10

VESTLI - TOKERUD
FELT Cv BLOKK 26

HUS TYPE PB 52 G

TEGN TYPE 2. ETASJE 3. ETASJE

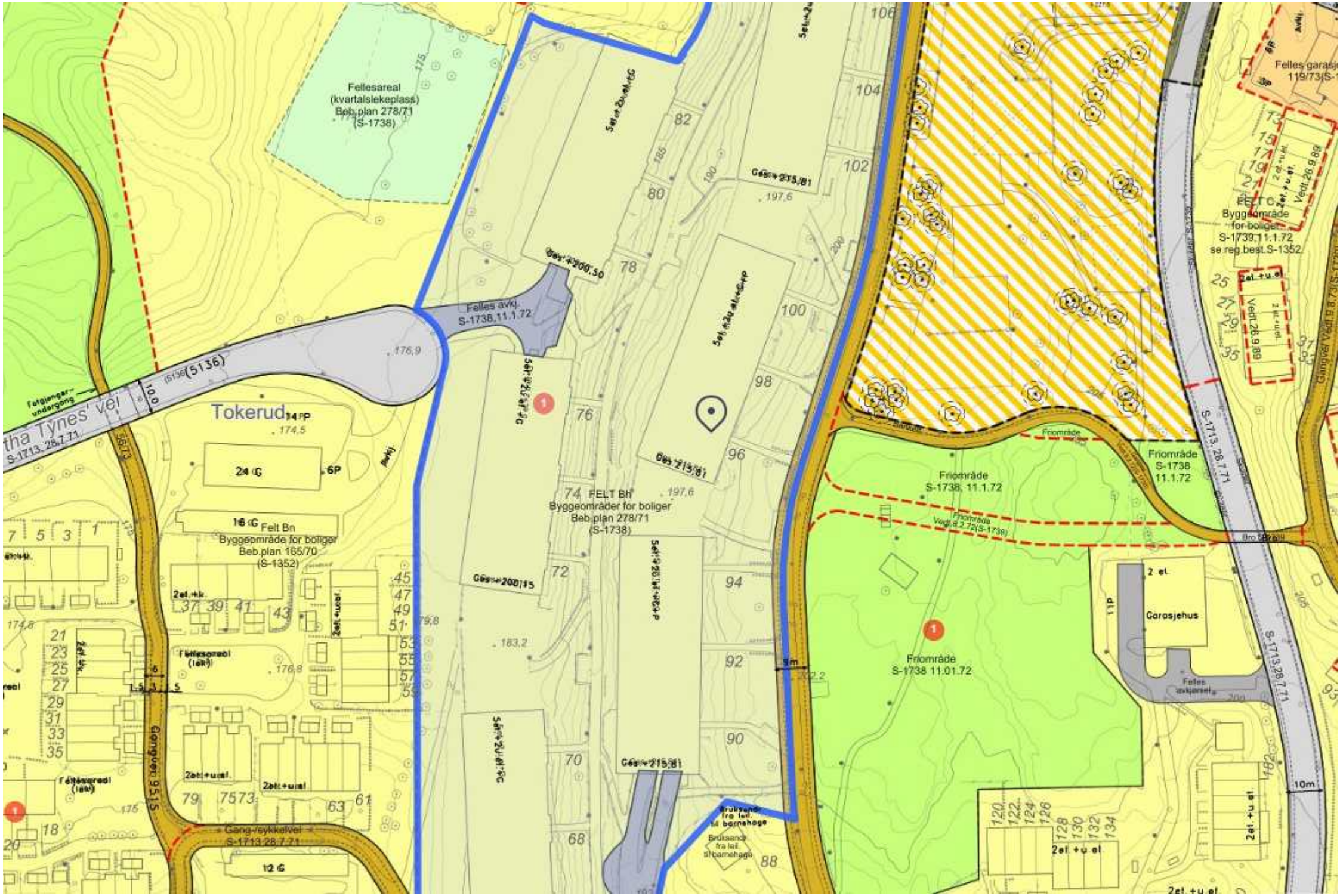
TEGN NR 3 GRUPPE A

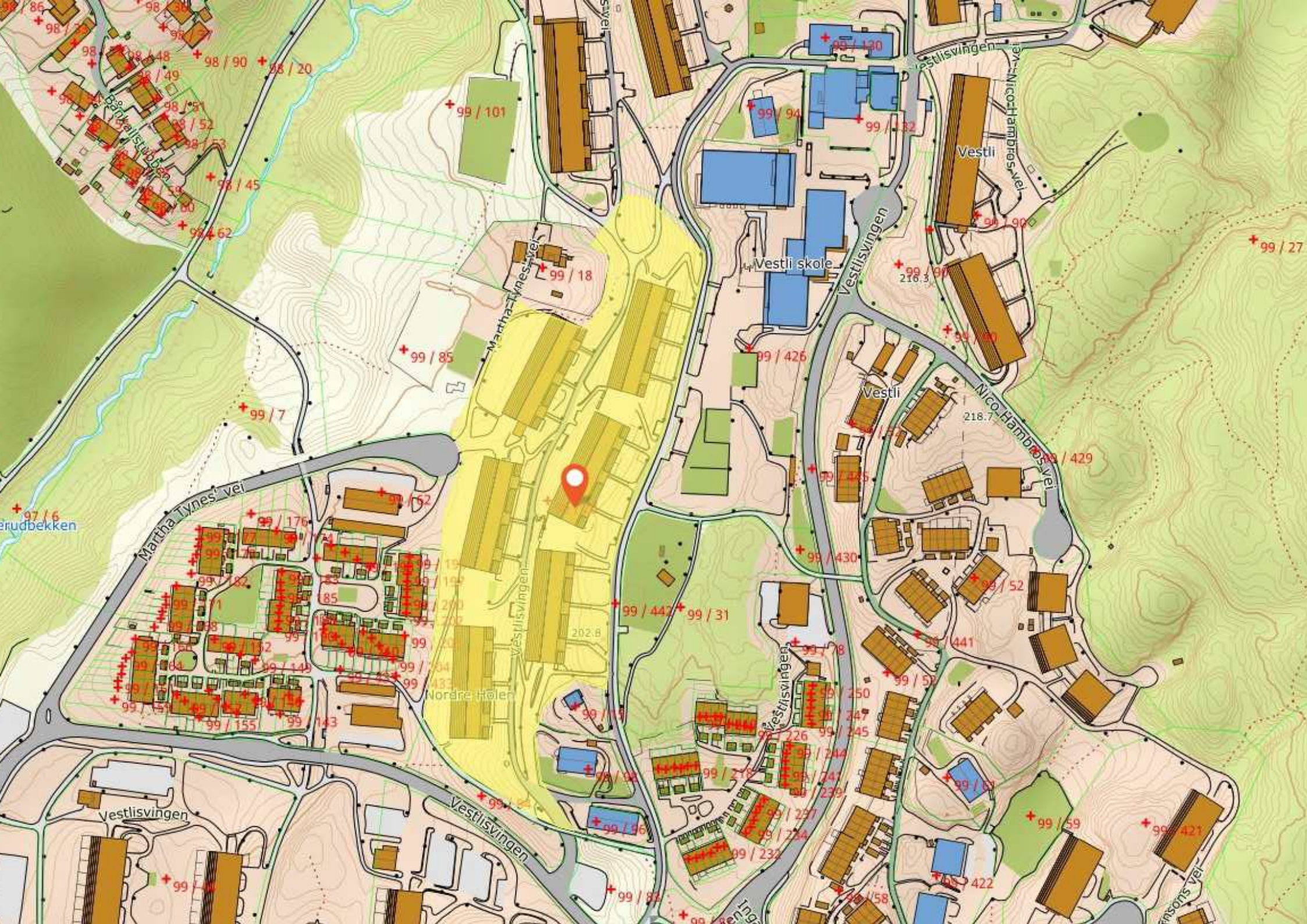
TEGNET AV

KONTR. AV

1:200 DATO 28/6-1972

A/S SELVAAGBYGG


Fellesareal
(kvartalslekeplass)
Beb.plan 278/71
(S-1738)
Felles avkj.
S-1738,11.1.72
(5136)
Fortjenger-undergang
Tokerud
24 G
6P
16 G
Felt Bn
Byggeområde for boliger
Beb.plan 165/70
(S-1352)
74 FELT Bh
Byggeområder for boliger
Beb.plan 278/71
(S-1738)
Fellesareal
(16R)
Gangveg 9515
Gang-/sykkelvei
S-1713,28,7,71
12 G
Friområde
S-1738, 11.1.72
Friområde
S-1738 11.01.72
Friområde
S-1738
11.1.72
FELT C
Byggeområde
for boliger
S-1739,11.1.72
se reg.best.S-1352
Garasjehus
2 el.
Felles avkjørsel
Bruksendr. fra leil. til barnehage
Bruksendr. fra leil. til barnehage
2el.+u.el.
10m
9m


Martha Tynes' vei
Vestlisvingen
Vestli skole
Vestli
Nico Hambros vei
Nordre Hølen
Bårhallstubben
Ingeborg Tynes' vei
Vestlisvingen
Vestlisvingen
Vestlisvingen

Styrets årsrapport

Møtevirksomhet og informasjon
Det har i perioden vært avholdt:
· 1 ordinært sameiermøte
· 11 ordinære styremøter
· 3 ekstraordinære styremøter
I tillegg har styremedlemmer deltatt på en rekke andre befaringer og møter, både på dag- og kveldstid.
Det er etablert en byggekomité som består av Tommy Stürtzel og Kai Torp.

Byggekomité deltar byggemøter hver 14. dag gjennom rehabiliteringen, økonomimøter, sluttbefaringer og delbefaringer for pågående rehabilitering.

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

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

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

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

Pr mars måned 2025 har 319 av 333 boliger en eller flere beboere som har logget på Vibbo. 427 kan varsles på e-post, 476 kan varsles på sms og 58 kan varsles på app.

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

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

Oppdeling av seksjoner
Styret har rådført seg med Obos juridiske, seksjoner som deles opp i 2 boenheter ligger i en gråsone og er pr definisjon ikke forbudt. Seksjonen skal således ikke være til sjenanse for øvrige beboere, med at det bor flere personer enn seksjonen er tiltenkt. I slike tilfeller følger styret dette opp med den aktuelle seksjonen i samråd med Obos juridiske. Pr i dag har vi et tilfelle som er pågående.

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

Vaktmesteren har e-postadresse: vaktmester@vestlibakken.no

Styret har gjennomført flere møter med Vaktmester Andersen i perioden og det jobbes kontinuerlig med forbedringer.
Kontaktinformasjon til vaktmester finnes på oppslagstavle og www.vibbo.no/vestlibakken

Garasje- og trafikksaker
Rehabilitering av C- og D-garasjen (øvre rekke – begge plan)

Garasjene i øvre rekke (begge plan) er i dårlig forfatning, og styret har vært i dialog med Selvaag for å vurdere omfanget. Det er flere viktige momenter som må vurderes.

Asfaltering utenfor garasjen til ned rekke
Det er innhentet tilbud på oppgradering av asfalt mm utenfor garasjen til nedre rekke. Dette var opprinnelig med i rehabilitering av garasjen, men grunnet stillaser mm er dette utsatt. Planlagt oppstart våren 2025.

Gangvei ned til garasjen ved Vestlisvingen 106
Asfalt over varmekabel i gangveien ned til garasjen ved Vestlisvingen 106 er gått i oppløsning, innhentet tilbud på reparasjon, men gangvei er i for dårlig forfatning for reparasjon. Settes på budsjett for 2025.

Parkeringsautomat – Gjestegarasjen
Parkeringsautomat er i drift, styret har sett at antall biler som tidligere benyttet gjesteparkering som mer eller mindre fast plass er kraftig redusert.

Det er stort sett mye ledig parkeringsplasser

Minner beboere som benytter Easy app om å kontrollere at det velges riktig parkering området som er for tiden 4244. Beboerparkering 2310 ligger rundt Vestlibakken.

Krympe gjestegarasjen
Styret har vurdert å redusere antall gjesteplass i gjestegarasjen, dette vurdere over enn lengre periode.

Helhetsvurdering av HC-plasser
Det er innhentet tilbud for å utvide HC plass utenfor Vestlisvingen 90-92, etablering av 2 stk HC plasser utenfor Vestlisvingen 96-98 (tidligere papirkontainer), det er mottatt godkjenning fra Vestli skole og 1 stk HC plass utenfor Vestlisvingen 78.

Elbil lader
De første elbil ladere er nå mer enn 5 år gamle og reklamasjon som var 5 år går ut.

Bytte av leverandør for fordeling og service av elbilanlegg
MER har valgt å avslutte sine tjenester for boligsameier, og å tilby en smidig overgang til ny driftsoperatør Wattif. Alle berørte parter er informert

Elbil lader - spotpris
Det er gjort endring for Elbil ladning i sameiet, det er nå valgt «spotpris» for elbil ladning.

Vask og feiing av garasjedekke
Rengjøring av sameiets garasjer er utført av Vaktmester Andersen

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

Betalingsbom øvre- og nedre rekke
Det har over lengre tid vært utfordringer med betalingsbom til øvre- og nedre rekke, betalingsløsning er oppdatert, det er gjennomført en full gjennomgang av automatikk, og periodisk feil sees i sammenheng med kommunikasjon til betalingsløsninger, automatisk åpne mm.

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

Det er totalt 56 ladestasjoner i Vestlibakken boligsameiet.

Styret har fortsatt praksis med justerte strømpriser månedlig.
Vestlibakken har inngått driftsavtale med Wattif

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

Bygnings- og forsikringssaker
Bygningssaker
Store rehabilitering
Sameiet har en stor pågående rehabilitering av blokkene.
Etter takrehabiliteringen har sameiet fortsatt utfordringer med vanninntrenging (kondens), dette gjelder nå kun 2 seksjoner. Dette er en meget komplisert utfordring, hvor Selvaag Prosjekt samarbeider både takmesteren (som har rehabilitert takene) og et uavhengig firma Takråd. Arbeidet med dette pågår

Blokkene som er rehabilitert i styreperioden, er stuesiden til Vestlisvingen 94 - 106 og kjøkkensiden til Vestlisvingen 72 - 106
Selvaag Prosjekt har egen prosjektside som beboere får tilgang til via www.vibbo.no/Vestlibakken.

Forsikringssaker
Sameiet har hatt 16 skader i styreperioden 2024 - 2025,11 av disse dekkes av sameiets forsikring. Det er bestått av kloakkstopp, glass-skade, vann inntrenging fra tak og skade på leilighetsdør.

Sameiet har flere hendelser med veggdyr/skadedyr, og dette er nå en del av forsikringsavtalen. 2 skadedyr sak er dekket av sameiets forsikring.

Styret minner om forhøyet egenandel ved skader grunnet manglende vedlikehold. Dette for å redusere forsikringspremien. I disse tilfellene har styret krevd regress i henhold til vedtektenes punkt 4.
Bruken av bruksenheter og fellesarealer
Ved skader som er seksjonseiers ansvar i henhold til eierseksjonsloven, men som allikevel kan dekkes av sameiets forsikring, plikter seksjonseier å dekke egenandelen til forsikringsselskapet.

Tilbakeslag/kloakk stopp
Sameiet har hatt 4 tilfeller med tilbakeslag eller tett kloakk i perioden. Dette er meget alvorlig for de seksjonene det gjelder da kloakken flyter inn i hele leiligheten. Styret gjennomfører rørinspeksjon av det horisontale avløpsledninger.

Vedlikeholdsavtale av berederom (Varmtvann)
Det er byttet 1 stk varmtvannsbereder til øvre rekke

Ventilasjonsutfordringer Vestlisvingen 70
Vestlisvingen 70 har i lengre tid hatt utfordringer med ventilasjon, styret har engasjert GK ventilasjon. Det ble avdekket store vedlikeholds behov for varmeveksler, det er ikke alle oppganger som har varmeveksler, men det er utført en kraftig rens på varmeveksler til Vestlisvingen 66 og 70. Disse er også ombygd med ny filterløsning anno 2024 standard. Øvrige varmevekslere er planlagt 2025.

Ventilasjonsrens Vestlisvingen 66 - 70
Det er utført ventilasjonsrens av Vestlisvingen 66 - 70 i forbindelse med ventilasjonsutfordringer i Vestlisvingen 70. Øvrige oppganger er planlagt 2025.

Diverse
Nytt inngangsparti (nye dører)
Styret har ofte henvendelser om utfordringer med inngangsdører, alt fra mekanisk, dørpumpe låsesystem mm. Grunnet store pågående kostander er dette vedlikeholdet valgt bort.

Brannsikkerhet i Vestlibakken boligsameies oppganger mm
Styret har engasjert Firesafe som har utarbeidet et prosjektnotat.

Alle vinduer som er montert i toppetasjen, må vedlikeholdes slik at de fungerer som de skal. Styret jobber for tiden med en brannplan, denne vil distribueres på Vibbo når den er klar.

Gjerde/rekkverk inn til garasjen i øvre rekke
Gjerde/rekkverk er skiftet ut, vil bli malt når materialer har tørket nok.

El sykkel parkering
Beboere i Vestlibakken anskaffer seg el sykkel og styret har sett på løsning for låsbar sykkelbod. En under Vestlisvingen 66 og en under Vestlisvingen 102 (innenfor gjestegarasjen). Det vil tilfalle en liten kostand for de aktuelle leietakerne.

Radiobasestasjoner
Vestlibakken boligsameie har radiobasestasjoner på taket til Vestlisvingen 90 – 94 fra to leverandører. I forbindelse med forlengelse av avtaleperiode, er det utført stråle målinger i tilstøtende leiligheter.

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

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

Boder Vestlisvingen 78 - 82
Sameiet sliter med mye forsøpling i bod-ganger, innbrudd og unødvendig opphold.

Styret har engasjert Firesafe som har utarbeidet et prosjektnotat for boder. Det er nå avklart at det ikke er rømningsvei imellom oppgangene under Vestlisvingen 78 – 82. og låsesystem for boddører er bestilt.

Styret har også periodisk fulgt opp beboere og deres private boder.

Beplantning, Kirsebærtre og andre prydbusker
Sameiet har i samarbeid med Hageland plantet trær imellom Vestlisvingen 94 – 96 og Vestlisvingen 100 – 102.

Beplantning av «Vestrekasser» på mellomdekker
Sameiet har i samarbeid med Hageland plantet «Vestekasser» på mellomdekker mellom Vestlisvingen 94 – 96 og Vestlisvingen 100 – 102.

Rengjøring av avfallsbrønner
Sameiet har avtale med Ren Dunk årlig inspeksjon og rengjøring av avfall brønner.

Vaktmester Andersen skal gjennomføre den ukentlige rengjøringen, dette følges tettere opp for nytt styre

Hensetning av søppel rundt søppelbrønner
Det er dessverre for mange beboere som hensetter søppel, hvitevarer, møbler mm rundt søppelbrønner. Sameiet har kostander på mellom kr 100.000-200.000 pr år for å rydde opp etter beboere. Styret bruker mye tid på dette

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

Kasting av husholdningsavfall i små søpledunker

Flere beboere kaster vanlig husholdningsavfall i sameiet mindre søppelkasser, disse blir fulle av en pose og er til enorm stor irritasjon for øvrige beboere. ALL husholdningsavfall skal kastes i søppelbrønn.

Postkasser

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

Vestlisvingen 84b – PBE nye rekkehus

Sameiet ved styret og naboer har via PBE mottatt søknad fra Vestlisvingen 84b nytt rekkehus

Velferd og miljø

Lekeplasser

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

Belysning rundt avfallsbrønner

Belysning rundt avfallsbrønnene er ramponert og byttet atter en gang

Dugnad

Fellesdugnaden 2024 ble gjennomført våren 2024.

Komprimatorbil

Styret bestilte felles komprimatorbil våren 2024.

Klager

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

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

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

Sluttord fra styret

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

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

Grunnet store endringer i økonomien har også husleien blitt noe høyere enn tidligere antatt på informasjonsmøte rundt rehabiliteringen. Dette skyldes i stor hovedsak en høyere rente på sameiet byggelån en forventet, økte kommunale avgifter og den generelle prisøkning i samfunnet.

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

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

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

Oslo, 1. mars 2025
Styret i Vestlibakken Boligsameie

V E D T E K T E R

for

Vestlibakken Boligsameie, org. nr. 971 439 343

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Vestlibakken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19. mars 1986.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 333 boligseksjoner på eiendommen gnr. 99, bnr. 20 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

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

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.

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

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

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

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

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

4-3 Vedlikehold og orden
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget. Beboer/bileier plikter å sørge for å holde orden på og rundt garasjeplassen. Det er her kun tillatt å oppbevare gjenstander som har direkte relasjon til bilen, som f.eks. takstativ, skiboks mm.
Det er kun tillatt å oppbevare 1 sett ekstra dekk til bilen på plassen.
Garasjeplassen skal ikke brukes til frasetting av bilvrak og annet søppel. Styret kan bestille rydding for sameieres/leietakers regning.
Det er ikke tillatt å foreta bilreparasjoner og oljeskift i garasjeanlegget eller på gjesteparkeringen.
Lagring av brennbare gjenstander/væsker i garasjeanlegget er forbudt i henhold til brannvesenets bestemmelser.
Kjøring på sameiets gangveier skal til enhver tid foregår i gangfart.

4-4 Gjesteparkering
Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester/besøkende til vårt sameie. Begrensninger i parkeringen fremgår til enhver tid på skilter i tilknytning til garasjeanlegget og på sameiets internettside.

4-5 Plasser for bevegelseshemmede
På parkeringsplasser som er opparbeidet for bevegelseshemmede, fremgår det til enhver tid hvilke begrensninger som er gjeldende. Disse plassene kan kun benyttes av biler som har gyldig offentlig dispensasjon

4-6 Kostnadsfordeling
Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.
Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

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

4-7 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) innvendige flater på balkong

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6-5 Vedlikeholdsfond
Styret skal sørge for at det finnes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp som seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles på samme måte som felleskostnadene.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fremtidig vedlikehold.
Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningen skje som en del av de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte
stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

HUSORDENSREGLER

for

Vestlibakken Boligsameie, org. nr. 971 439 343

Innledning

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

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

Ved overdragelse av seksjonen sendes vedtekter og husordensregler automatisk til ny eier.
Ved utleie plikter seksjonseier å sette leietaker(e) inn i disse, samt sørge for at de mottar et eksemplar.

§ 1 Renhold og orden

- Inngangspartier og trapper vaskes av et vaskebyrå.
  Gjeldende avtale ligger tilgjengelig på sameiets hjemmeside

- Rømningsveier må aldri sperres.

- Sykler, barnevogner, sportsutstyr og andre gjenstander må ikke plasseres i trapper, avsatser eller bodganger.

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

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

  Barnevogner som er i daglig bruk, kan plasseres i inngangspartiet

§ 2 Avfallshåndtering

- Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i utvendige søppelbrønner.
  Kildesortering:
  Matavfall i grønn pose, plastemballasje i blå pose og restavfall i handlepose som skiller seg klart fra de grønne og blå posene.

- Alt annet avfall som møbler, hvite-/brunvarer, bygningsavfall, samt spesialavfall som f.eks. maling, kjemikalier mm, må beboerne selv besørge fjernet til avfallsdeponi.

- Avfall skal ikke under noen omstendighet hensettes i eller ved siden av containere, i garasjeområdet eller i fellesrom.

- Innleie av komprimatorbil besørges av styret, normalt på våren.

- Papp og papir skal kastes i særskilte containere for gjenvinning. De skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne.
  Det må aldri plasseres ved siden av containeren.

- Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser. Terrassene skal ikke benyttes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer som vaskemaskiner/kjøleskap/frysere, bildekk eller søppel på terrassene.

§ 3 Kjeller og kjellerboder

- Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

- Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene.

- For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater boden.

- Det er ikke tillatt å koble til elektrisk utstyr i kjellerbodene

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

- Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer iht. den enhver tid gjeldene våtromsnorm, pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

- Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om.

- Beboer plikter å sørge for at nedløpsrør, avløpsrenne og sluk på terrassen ikke tilstoppes og forårsaker overvannskader.

- Oppvask- og vaskemaskiner skal kun være tilkoplet kaldt vann.

- Der hvor vannskader oppstår som følge av uaktsomhet, eller at lekkasje ikke er varslet i tide, vil seksjonseier holdes økonomisk ansvarlig.

§ 5. Postkasseskilt og ringetablå

- Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringetablå og postkasse er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen.

- Endring av navn på ringetablå gjøres av vaktmester eller styret.

- Postkasseskilt skal være i et format som passer inn i avmerket område på postkassen.

§ 6 Bruk av uteareal

- Det er ikke tillatt å kaste søppel på sameiets område.
  Dette gjelder gangveier, gjesteparkerings-området, garasjeanleggene, lekeplasser og øvrige fellesarealer.

- Hærverk som utføres på sameiets områder, vil bli politianmeldt og det vil bli fremmet krav om erstatning.

- Ballspill er ikke tillatt mellom blokkene.

- Styret tar initiativ til dugnad på sameiets område. Det forventes at alle deltar i slik aktivitet, som også er ment som en hyggelig sosial side av bofellesskapet.

§ 7 Brannforebyggende sikkerhet

- Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen. Det bør være røykvarsler på alle soverom.

- Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang per år.

- Seksjonseier er selv ansvarlig for seksjonens elektriske anlegg, regnet fra og med hovedsikring i sikringsskap.

§ 8 Hensynet til øvrige beboere

- Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

- Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. I tidsrommet 2300 – 0700, skal det være nattero i bygningene.
  På søn- og helligdager skal det være ro til kl 1000.

- Det må ikke forekomme boring eller annen støyende aktivitet i leilighetene i tidsrommet 2100 – 0700 på hverdager, før kl. 1000 og etter kl. 1800 på lørdager. På søn- og helligdager samt offentlige høytidsdager er slik aktivitet forbudt.

- Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal, senest dagen etter arrangementet.

- Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.
  Røyksneiper skal ikke kastes fra terrassene, spesielt pga brannfare.

- Det er ikke tillatt å kople kjøkkenventilator eller tørketrommel til felles avtrekksanlegg, da dette forverrer/ødelegger inneklima for øvrige beboere.

- Oppdages det veggdyr i leiligheten skal det straks meldes fra til styret. Beboer pålegges dessuten straks å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyrene.

- Kun gass- og elektrisk grill er tillatt å bruke på balkongene.

- Parabolantenner skal plasseres slik at ingen del av parabolen stikker utenfor bygningens profil/fasade.

- Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å gjøre fasadeforandringer, som å sette inne andre vinduer ol.

§ 9 Husdyrhold

- Hunder skal holdes i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m.

- Det er ikke tillatt å benytte oppgangen til lufting av dyr.

- Dyreekskrementer skal straks fjernes av dyreeier.

- Dyr skal ikke sjenere naboer med støy, truende eller aggressiv adferd.

§ 10 Trafikk og parkering

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

sameiets internettside.

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

- Det er kun tillatt å oppbevare 1 sett ekstra dekk til bilen på
  plassen. Styret kan gi dispensasjon fra dette punktet etter søknad.

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

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

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

- Kjøring på sameiets gangveier skal til enhver tid foregår i gangfart.

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

§ 11 Ansvar

- Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.

- Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

- Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§12 Brudd på husordensreglene

- Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.
  Styret sender evt. kopi av klagen til den påklagede.
  Anonyme og muntlige klager behandles ikke.

- Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

- Dersom de kritikkverdige forholdene ikke bringes til opphør, vil styret benytte seg av § 13 i vedtektene, som omhandler salg/fravikelse.

§ 13 Styrets adgang til besiktigelse

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

§ 14 Utfyllende husordensregler

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

§ 15 Gyldighet og supplerende bestemmelser

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

Vestlisvingen 96

Nabolaget Vestliberget - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	24 min 2 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	7 min 2.8 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	15 min 1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	11 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gullberget Linje 5N	4 min 0.4 km
Vestli Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16.6 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Vestlisvingen barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.2 km
Vestliberget barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Vestlikollen barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vestli	7 min
Meny Stovner	12 min

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

VARER/TJENESTER

Stovner Senter	12 min
Ditt Apotek Vestli	5 min
Stovner Vinmonopol	12 min

SPORT

Vestlisvingen/marta tynes vei ball...	3 min
Vestli skole	3 min
Stovner Trimsenter	12 min
STOLT Rommen	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

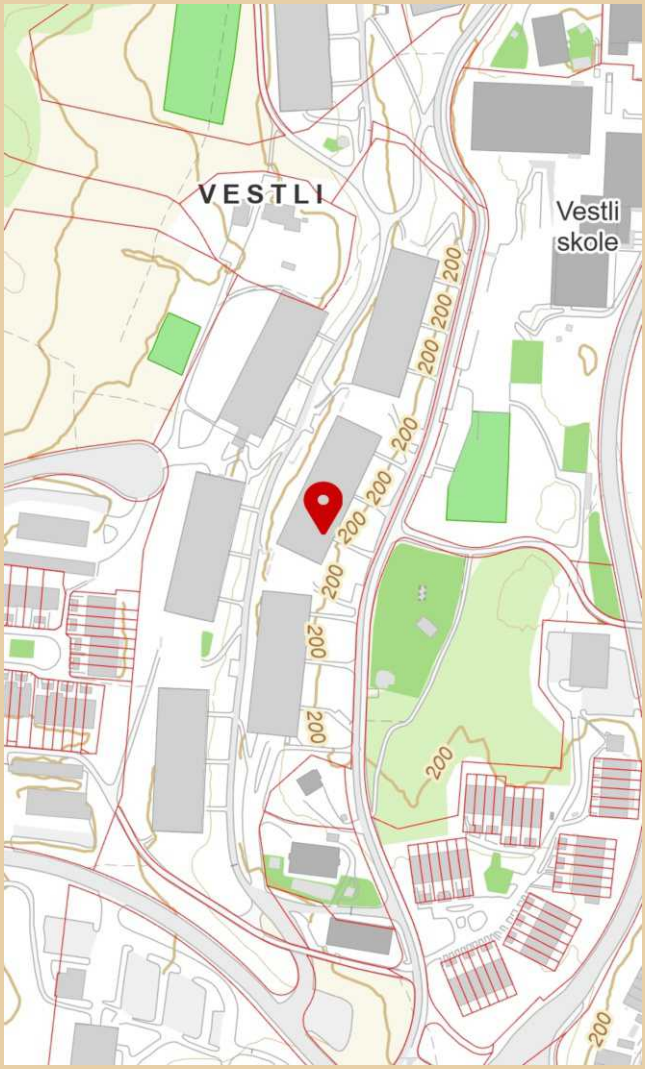
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vestlisvingen 96, 0969 Oslo
Gnr. 99, Bnr. 20, Snr. 235, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250058

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Amalie Kristine Nyhus

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 977 34 595

E-post: amalie.kristine.nyhus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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