



# VESTLI:

## Stor 2R selveier med egen vestvendt terrasse på 38 m<sup>2</sup> | Egen p-plass i garasjeanlegg

**ADRESSE:** Ellen Gleditsch` vei 1, 0987 Oslo  
Gnr. 99, bnr. 44, snr. 11

**BRA/BRA-i:** 76 m<sup>2</sup>/72 m<sup>2</sup>

**PRISANTYDNING:** Kr. 3 600 000,-  
Fellesgjeld kr. 102 460,-  
Omkostninger kr. 91 090,-  
Totalpris: kr. 3 793 550,-

**MEGLERE:** Adv. T. Sundfør/M.F. Østman/L-M. Linge  
Tlf. 924 10 200/901 06 128/ 993 64 349  
E-post: ts@sgb.no/mfo@sgb.no/lml@sgb.no

---

## ADRESSE

Ellen Gleditsch` vei 1, 0987 Oslo

---

## MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 99, bnr. 44, snr. 11 i Vestlifaret Boligsameie. Selveiet leilighet på felles festet tomt

---

## TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 17.03.2025, rapportdato 31.03.2025. Markedsverdi: kr. 3 600 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

---

## HJEMMELSHAVER

Afzal Sadiam Frida Usman og Oslo Kommune.

---

## BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Vestli. Området er godt tilrettelagt for familier med barn med fotballbane og lekeplass rett utenfor blokken. I tillegg er Linjeparken, en av bydelsparkene i Groruddalssatsingen like i nærheten. Blokken ligger på et høydedrag som gir åpen utsikt over nærområdet.

Det er gangavstand til grunnskoler og videregående skoler, til Stovner Senter med alle typer servicetilbud, Stovner T-banestasjon, Stovner Politistasjon, legesenter, 9-hulls golfbane, fotballbane, frisbeeanlegg, barnehager og marka.

---

## TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Felles festet tomt. Opparbeidet adkomst, gangveier, plen og beplanting ellers.

---

## FESTETOMT

Festet tomt av Oslo kommune, 90 år fra 1. juni 1970.

Årlig festeavgift i sameiet: kr 490 072.

Festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

---

## ADKOMST

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

---

## AREAL OG INNHOLD

Leilighet:

BRA: 76 m<sup>2</sup>

BRA-i: 72 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

---

TBA: 38 m<sup>2</sup>

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e): ca. 2 m<sup>2</sup>. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett til bod.

Romfordelig:

Underetasje: Entré, bod, bad, stue, kjøkken, soverom, bod 2 og terrasse.

Kjeller: Bod på ca. 2 m<sup>2</sup>.

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Dagens bad ser opprinnelig ut til å ha vært adskilt bad og vaskerom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

---

## BESKRIVELSE

Stor selveierleilighet fra 1970 beliggende i et barnevennlig og sentralt område på Vestli. Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

---

## STANDARD

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov.

### Utvendig:

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1970. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Flatt tak antatt tekket med papp/folie el (ikke besikttet).

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1985. Doble trevinduer fra byggeår.

Slett entrédør fra ukjent år. Terrassedør med doble glass fra byggeår.

Vest-vendt terrasse på ca. 38 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Bod på ca. 1,5 m<sup>2</sup> medtatt som BRA-e.

### Innvendig:

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: laminat.

Vegger: malte flater.

Tak: malte flater.

Takhøyde i stue målt til ca. 2,40 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innerdører: Slett, lett dør. Formpresset dør.

Oppvarming:

Det er benyttet frittstående varmekild(er). Elektrisk gulvvarme bad (ikke funksjonstestet). Gulvvarme kjøkken/stue og entre iht. eier.

Garderobeskap i soverom og entré.

**Våtrom:**

Bad:

Baderom fra ukjent år. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Kjøkken:**

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekksventil i rommet.

**Tekniske installasjoner:**

Innvendige vannledninger er av plast. Rørskap på bad bak varmtvannsbereder (utilgjengelig). Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

---

**BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE**

Byggeår selveierleilighet: 1970.

Boligblokk oppført i 1970. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Flatt tak antatt tekket med papp/foile el. (ikke besiktiget).

---

**LOVLIGHET**

Det foreligger godkjent og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens bad ser opprinnelig ut til å ha vært adskilt bad og vaskerom. Bruksendringen er ikke søknadspiktig.

---

**ANDRE FORHOLD**

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

---

**REHABILITERING**

Ifølge styreleder skal sameiet utføre oppussing av tilfluktsrommet, herunder bla. fuktsikring. Tilfluktsrommet benyttes vanligvis som festlokale, men er utdatert og trenger

---

oppfriskning for å øke inntektene til sameie. I 2026 skal rør fornyes i hele sameiet. Sameiet forsøker å ikke øke felleskostnadene, men det er ingen garanti for at de klarer det.

---

## **PARKERING**

Plass nr. 11 i felles garasjeanlegg påvist av eier. Plassen er ikke ytterligere vurdert.

---

## **FYRING/OPPVARMING**

Det er benyttet frittstående varmekilder.

Elektrisk gulvvarme bad (ikke funksjonstestet). Gulvvarme i kjøkken/stue og entre iht. eier

---

## **FELLESUTGIFTER**

Ifølge opplysningene fra forretningsfører er totale felleskostnader per 18.03.2025 på kr 4 500 per måned. Ifølge styreleder inngår følgende i fellesutgiftene:

- Strøm i fellesområdene.
- Tilgang til sameiets egen vaktmester som jobber heltid fra 07-15 mandag-fredag.
- Renhold i oppgangene som utføres av renholdsfirma.
- Avfallshåndtering i avfallsbrønner.
- Tv og internett via Telia. Det gjøres oppmerksom på at kun basis abonnement dekkes av fellesutgiftene.
- Styret som da koordinerer borettslaget behov.
- Vedlikehold av fellesarealer.
- Bygg forsikring.
- Kommunale avgifter.
- Lån.

Sum andel fellesgjeld er kr 102 460. Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Det tas forbehold om endringer.

---

## **FELLES FORMUE**

Andel av felles formue utgjør kr 19 324 per 31.12.2025.

---

## **FELLESGJELD**

Andel av fellesgjeld utgjør kr 102 460 per 01.03.2025

---

## **LÅNEVILKÅR FELLESGJELD**

I henhold til opplysninger fra forretningsfører, har sameiet følgende lån:

Lån i OBOS-Banken AS. Annuitetslån. Restsaldo kr 26 942 262. Innfrielsesdato 30.11.2042. Flytende rente på 6,95 %. 12 terminer i året.

---

## **UTLEIE**

Det er tillatt med utleie. Fra sameiets vedtekter § 5 fremgår følgende:

---

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

«Ved utleie er sameier ansvarlig for at leiligheten holdes i foreskrevet stand, at pålegg fra styret blir utført og at de månedsvise fellesutgifter betales til rett tid. Utleie skal meddeles styret og forretningsfører for registrering og med angivelse av eiers adresse i utleietiden før innflytting av leiligheten finner sted. Salg av seksjonen skal meddeles styret og/eller sameiets forretningsfører. Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsvisrett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler, jfr Es1 §31.»

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se [www.nrpa.no](http://www.nrpa.no).

---

## DYREHOLD

Av Husordensreglene punkt 4 fremgår følgende:

«Dyr må ikke holdes i leiligheten, hvis de er til sjenanse for sameiet eller beboerne. Hund(er)/katt(er) skal ledsages av fører, og alltid holdes i bånd innenfor sameiets område.

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

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

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

Eier forplikter seg til å fjerne ekskrementer ved lufting.»

---

## FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

---

## SAMEIET

Fra boligsameiets hjemmeside fremgår følgende:

Vestlifaret Boligsameie ligger på Vestli, et barnevennlig boområde bestående av terrasseleiligheter. Blokkene som i dag utgjør Vestlifaret Boligsameie var ferdig innflyttet i april 1971 og i 1985 ble det daværende borettslag omgjort til sameie. Det er gangavstand til grunnskoler og videregående skoler, til Stovner Senter med alle typer servicetilbud, Stovner T-banestasjon, Stovner Politistasjon, legesenter, 9-hulls golfbane, fotballbane, frisbeeanlegg, barnehager og marka.

Vestlifaret boligsameie har fulltidsansatt vaktmester som sørger for orden i sameiet. Vi har også festlokale som leies ut til arrangementer.

---

Festlokalene i tilfluktsrommet benyttes av styret/festkomitéen til å arrangere bl.a. sameiefester, dartaftener, juletreffester, årsmøte og lignende.

Festlokalene ligger i tilfluktsrommet, under Vestlisvingen 19 i blokk 8, inngang på gavlen. Festlokalene inneholder stort festlokale, kjøkken med dekketøy og glass til ca. 50 personer, kjøleskap, liten fryser, oppvaskmaskin, fireplaters komfyr m/stekeovn, samt toaletter og garderobe.

Festlokalet leies ikke ut i juli/aug grunnet ferieavvikling.

I kjelleren under festlokalet ligger aktivitetslokalet (VFAL). Her blir det arrangert bl.a. dattturneringer.

Det var Odd Sollien som, på eget initiativ, startet et aktivitetssenter i tilfluktsrommet i Vestlisvingen 19 (gavl). Han ønsket å skape "et sted å være", et sosialt tilbud til beboere som hadde lite å gjøre i en ellers kald verden. Odd hadde en drøm eller egentlig flere drømmer for sitt aktivitetssenter i Vestlisvingen 19. Dessverre fikk han ikke se alle sine drømmer gå i oppfyllelse, men vi som er igjen ønsker å fortsette hans arbeid. Det var et viktig arbeid han satte igang og vi som er igjen ønsker å fortsette dette arbeidet.

Det er nå startet en forening, Vestlifaret Aktivitetslokalet (VFAL) som ivaretar aktiviteter og aktiva i henhold til foreningens vedtekter.

---

## **EIENDOMSSKATT**

Innkrevningsetaten har opplyst om at det er utskrevet kr 0 i eiendomsskatt på denne eiendommen alle år.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

---

## **REGULERING**

28073

Reguleringsbestemmelser

Flate: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Flate: Felles gangareal

Flate: Felles avkjørsel

Flate: Felles parkering

S-1352

Reguleringsbestemmelser

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

---

(kilde: Oslo kommune planinnsyn)

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

---

## PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 3 600 000,-.

Prisantydning	Kr.	3 600 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	90 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	102 460	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
<b>Kjøpesum med omkostninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 793 550</b>	<b>,-</b>

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

---

## FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Selveierleilighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som avviker med dagens bruk.

---

## FORMUESVERDI

Medhjelper har ikke lyktes i å finne formuesverdien til denne eiendommen.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

---

## **FORSIKRING**

Forretningsfører har informert om at boligen er forsikret i Tryg Forsikring- Polisenummer 8764555. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte seksjonseier.

---

## **HEFTELSER**

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommen:

1970/9944-1/105 ERKLÆRING/AVTALE

12.06.1970 Bestemmelse om tilfluktsrom

Overført fra gnr 99 bnr 49

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:99 BNR:44

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/16735-1/105 BEST. OM ADKOMSTRETT

29.09.1971 Bestemmelse om tilfluktsrom

Overført fra gnr 99 bnr 49

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:99 BNR:44

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/28-266/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

02.01.1973 Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om veg

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:99 BNR:44

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/28-448/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

02.01.1973 FESTETID: 90 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 13,000

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Heftelser i festerett:

1973/28-448/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

02.01.1973 GJELDER FESTE

---

FESTETID: 90 ÅR  
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,000  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT  
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

1985/80980-127/105 ERKLÆRING/AVTALE  
31.12.1985 GJELDER FESTE  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 25,000  
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/80980-126/105 SEKSJONERING  
31.12.1985 OPPRETTET SEKSJONER:  
SNR: 11  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 5/2179  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 264 SEKSJONER  
SEKSJON 1-185 OG 187-264 HAR ANDEL I SNR 186

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

---

## **FORKJØPSRETT**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

---

## **ERVERVERS BEGRENSNING**

Det opplyses i boligsameiets vedtekter at ingen kan kjøp eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

---

## **VEI, VANN OG AVLØP**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

---

## **ODEL**

Nei.

---

## **ENERGIMERKING**

Oppvarmingskarakter rød – Energikarakter F. Energiattest ligger vedlagt.

---

## **TVANGSSALG**

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangssalgloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangssalglovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

---

## **OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

---

## **MEGLERS GODTGJØRELSE**

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

---

## **MANGELSBEFØYELSER**

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

---

## **VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.**

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

---

## **FINANSIERING**

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

---

## **BUDGIVNING OG BUDFRIST**

Dersom dere etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

---

## **LOV OM HVITVASKING**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

---

## **VEDLAGTE DOKUMENTER**

Takst

Plantegning

Grunnboksutskrift

Energiattest

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

Festekontrakt

---

**SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.**

**VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.**

## **ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER**

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

### **Feil og mangler**

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

### **Bud**

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

### **Anbefaling av bud**

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

### **Oppgjør og overtagelse**

Oppgjørdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

### **Anke**

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

### **Skjøte**

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

## BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-12143

Til adv. Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, e-post: ts@sgb.no/mfo@sgb.no

### **Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.**

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Ellen Gleditsch` vei 1, 0987 Oslo, Gnr. 99, bnr. 44, snr. 11 i Oslo kommune.

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....  
.....

Andre opplysninger:

.....  
.....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn: .....

Navn:.....

Fnr.: .....

Fnr.:.....

Adresse: .....

Adresse:.....

Postnr/sted: .....

Postnr/sted:.....

Mobil: .....

Mobil:.....

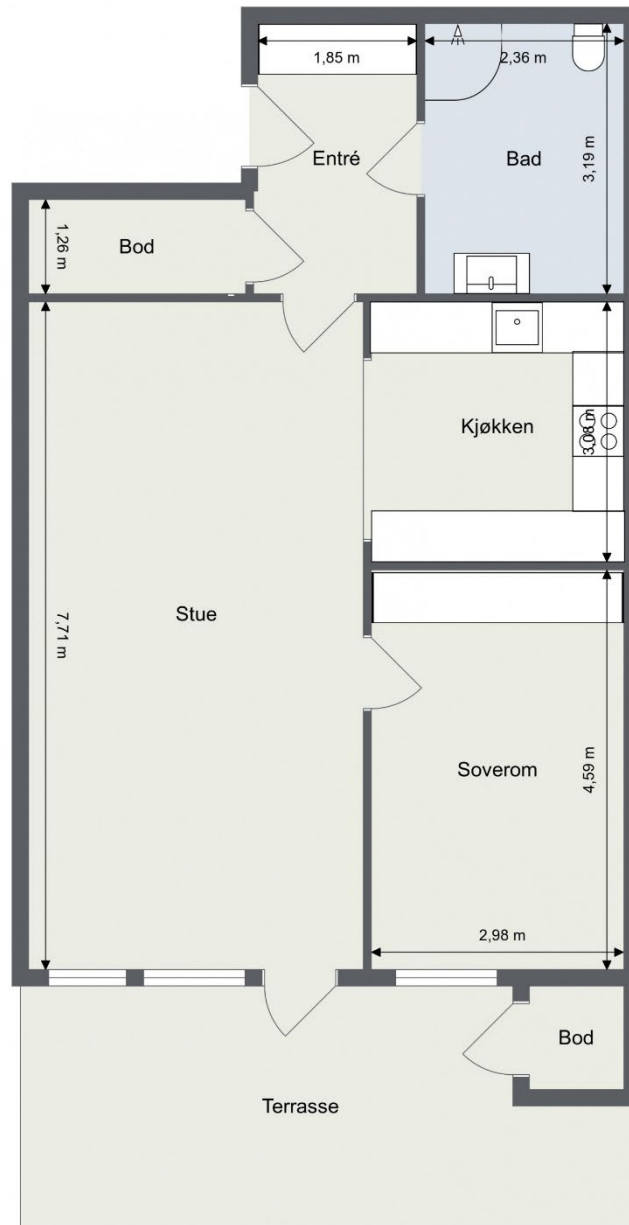
E-post: .....

E-post: .....

Signatur: .....

Signatur: .....

## Ellen Gleditsch vei 1 2. Underetasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

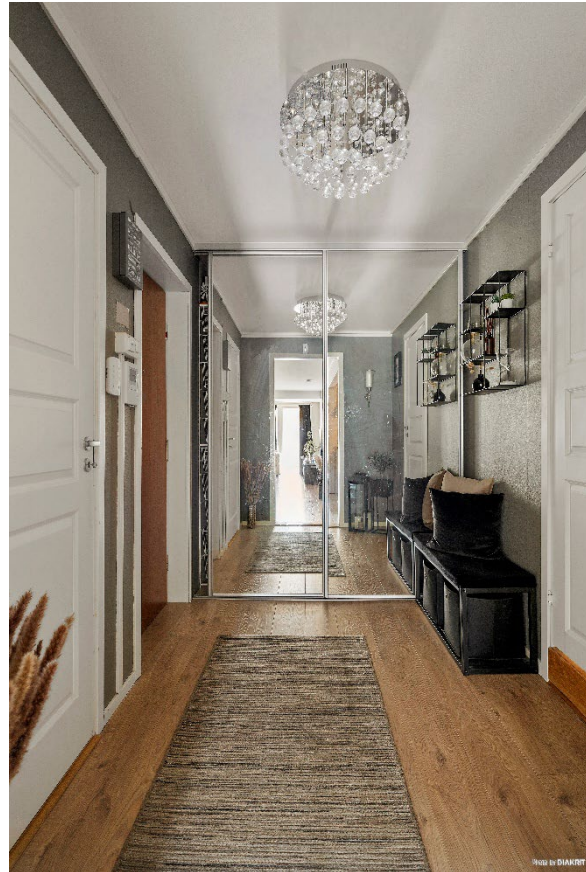






Photo by DIAKRIT



Photo by DIAKRIT









Photo by DIAKRIT



Photo by DIAKRIT











Photo by DIAKRIT



Photo by DIAKRIT

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet  
 Ellen Gleditsch' vei 1, 0987 OSLO  
 OSLO kommune  
 gnr. 99, bnr. 44, snr. 11

**Markedsverdi**

**3 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 14757-1989

Referansenummer: WD1297

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggren

Vår ref:



# BNA



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Selveierleilighet - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1970. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Flatt tak antatt tekket med papp/folie el (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1985.  
Doble trevinduer fra byggeår.

Slett entrédør fra ukjent år.  
Terrassedør med doble glass fra byggeår.

Vest-vendt terrasse på ca. 38 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Bod på ca. 1,5 m<sup>2</sup> medtatt som BRA-e.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: laminat  
Vegger: malte flater  
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,40 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innerdører: Slett, lett dør. Formpresset dør

Oppvarming:  
Det er benyttet frittstående varmekild(er).  
Elektrisk gulvvarme bad (ikke funksjonstestet)  
Gulvvarme kjøkken/stue og entre iht. eier.

Garderobeskap i soverom og entré.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Baderom fra ukjent år.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgrep blandebatteri. Det er oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekksventil i rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.  
Rørskap på bad bak varmtvannsbereder (utilgjengelig).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.  
Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 700 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

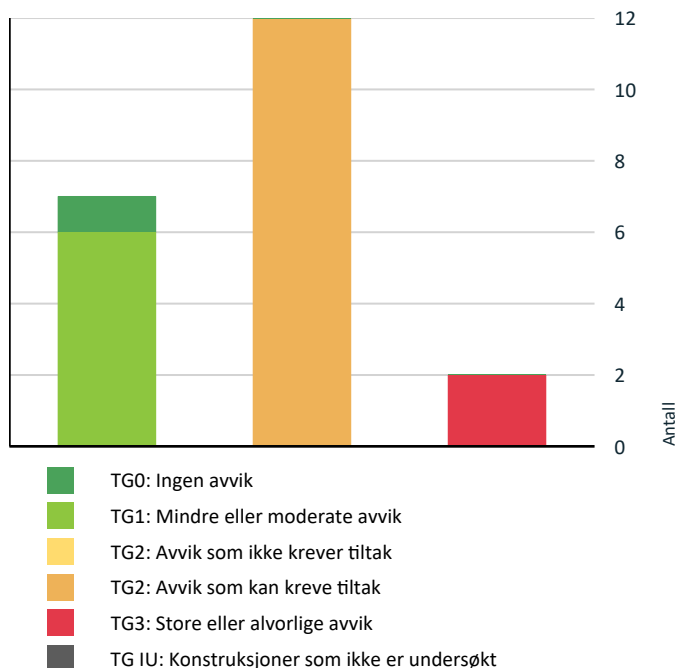
## Selveierleilighet

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

Dagens bad ser opprinnelig ut til å ha vært adskilt bad og vaskerom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

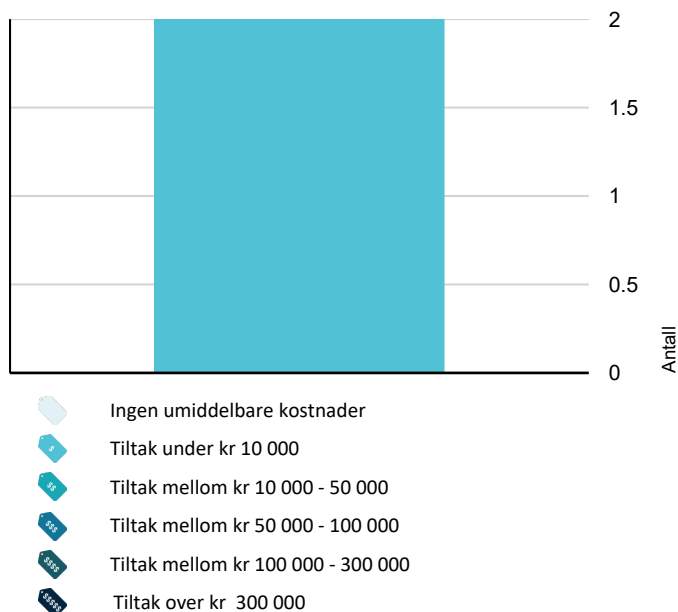
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesmerknader er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopprøpet er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

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.

## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

### Byggeår

1970

### Kommentar

Kilde: Ambita

### Anvendelse

Boligformål

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1985.  
Doble trevinduer fra byggeår.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Merknad: Enkelte vinduer var tildekket og ikke mulig å vurdere.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 40 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass er påvist.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.
  - Kondensering på eldre vinduer er påregnelig. Ventilering bør tilpasses for å minimere problemet. Kondensering kan føre til nedsatt brukstid på rammer og karmen.
  - Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

### TG 2 Dører

Slett entrédør fra ukjent år.  
Terrassedør med doble glass fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kondens på noen glass har ført til fuktskader i treverket.
- Generell elde/slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men for å få TG0/1 må dørene renoveres/skiftes.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vest-vendt terrasse på ca. 38 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord.  
Bod på ca. 1,5 m<sup>2</sup> medtatt som BRA-e.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe vedlikeholdsetterslep på terrassebord.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det må påregnes vedlikehold.

## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: laminat

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,40 m.

Merknad: Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 19 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv i entré.

### 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.

## TG 2 Radon

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

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Innvendige dører

Slett, lett dør

Formpresset dør

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad.

## VÅTROM

### 2. UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert misfargning av fliser, flisfuger og mykfuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rengjøring kan forsøkes, men misfargingen kan være vanskelig å fjerne helt.

## 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Til informasjon: Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert misfargning av fliser, flisfuger og mykfuger.
- Det er noe svakt fall på gulv i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med fallet i dusjsonen, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.
- Rengjøring kan forsøkes, men misfargingen kan være vanskelig å fjerne helt.

## 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra ukjent år (nyere enn byggeår) og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon.
- Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

## 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sistene uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drencspalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

## 2. UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TE 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

## 2. UNDERETASJE > BAD

### TE 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

## KJØKKEN

## 2. UNDERETASJE > KJØKKEN

### TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkeninnredningen har noe slitasje på fronter og benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TGO/1.

## 2. UNDERETASJE > KJØKKEN

### TE 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekksventil i rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

Rørskap på bad bak varmtvannsbereder (utilgjengelig).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG3:Rørskap bør gjøres tilgjengelig. Det bør kontrolleres om det er stoppekraner i skapet. Hvis ikke bør stoppekran lokalt i leiligheten etableres.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- TG3: Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.
- Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.  
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.  
Felles røropplegg er ikke vurdert.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalventiler i vinduer.

Til informasjon: Ventilasjonen er iht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Ukjent tilkobling for EL. Ikke mulig å vurdere da tilkoblingen er skjult.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Ytterligere undersøkelse anbefales vedr. tilkobling. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det anbefales direkte tilkobling.

## TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

TG2: Manglende dokumentasjon.

TG3: Løst panel på bad.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1970 Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt total rehabilitering.**

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

**Ukjent**

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

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det er synlig installasjoner som er nyere enn 1999.**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

11. 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 Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.**

**Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder løst panel.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**76 m<sup>2</sup>/72 m<sup>2</sup>**

*Selveierleilighet:* Entré, 3 Bod, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 600 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 4 000 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**3 700 000**

Tillegg for andel fellesformue	+	19 324
Frادrag for andel felles gjeld	-	102 460

## Konklusjon markedsverdi

**3 600 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Ellen Gleditsch' vei 3 ,0987 OSLO 72 m <sup>2</sup> 1970 1 sov	07-04-2024	3 750 000	<b>3 900 000</b>	105 510	4 005 510	<b>55 632</b>
2 Ellen Gleditsch' vei 5 ,0987 OSLO 76 m <sup>2</sup> 1971 2 sov	27-08-2024	3 890 000	<b>3 785 000</b>	104 831	3 889 831	<b>51 182</b>
3 Ellen Gleditsch' vei 6 ,0987 OSLO 71 m <sup>2</sup> 1970 1 sov	16-10-2024	3 450 000	<b>3 520 000</b>	103 898	3 623 898	<b>51 041</b>
4 Ellen Gleditsch' vei 6 ,0987 OSLO 76 m <sup>2</sup> 1971 2 sov	07-05-2024	3 300 000	<b>3 610 000</b>	105 276	3 715 276	<b>48 885</b>
5 Ellen Gleditsch' vei 3 ,0987 OSLO 77 m <sup>2</sup> 1970 1 sov	06-07-2023	3 400 000	<b>3 500 000</b>	107 407	3 607 407	<b>46 849</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	54 000
Vedlikehold, seksjon - stipulert	Kr.	20 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>74 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
<b>Sum teknisk verdi - Selveierleilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 900 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

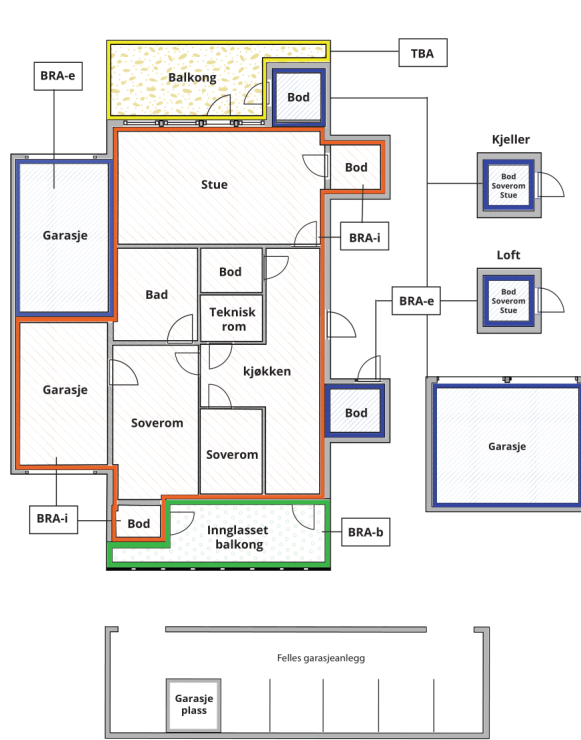
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Underetasje	72	2		74	38
2. Underetasje		2		2	
<b>SUM</b>	<b>72</b>	<b>4</b>			<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):  
Kjellerbod: ca. 2 m<sup>2</sup>

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Dagens bad ser opprinnelig ut til å ha vært adskilt bad og vaskerom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det foreligger ikke informasjon vedr. innleide arbeider siste 5 år.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	68	4

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent
	Eier	

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	44		11	34402 m <sup>2</sup>	(Kilde: eiendomsverdi.no)	Festet

#### Adresse

Ellen Gleditsch' vei 1

#### Hjemmelshaver

Afzal Sadia, Fida Usman, Oslo Kommune

#### Kommentar

Festekontrakt er ikke fremvist.

#### Boligselskap

Vestlifaret Boligsameie

#### Eierandel

7 / 2179

#### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning  
AS

#### Organisasjonsnr

971438657

#### Felles formue

Kr. 19 324 31.12.2025

#### Felles gjeld:

Kr. 102 460 01.03.2025

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

### Regulering

28073

Reguleringsbestemmelser

Flate: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Flate: Felles gangareal

Flate: Felles avkjørsel

Flate: Felles parkering

S-1352

Reguleringsbestemmelser

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

(kilde: Oslo kommune planinnsyn)

### Om tomten

Felles festet tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

### Felleskostnader - sameiet

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 500,00,-

Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader

4 500,00

### Parkering

Plass nr. 11 i felles garasjeanlegg påvist av eier. Plassen er ikke ytterligere vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**

2 460 000

**År**

2015

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	
2	31.03.2025	

# 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 fra 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 dampsperreren 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WD1297>

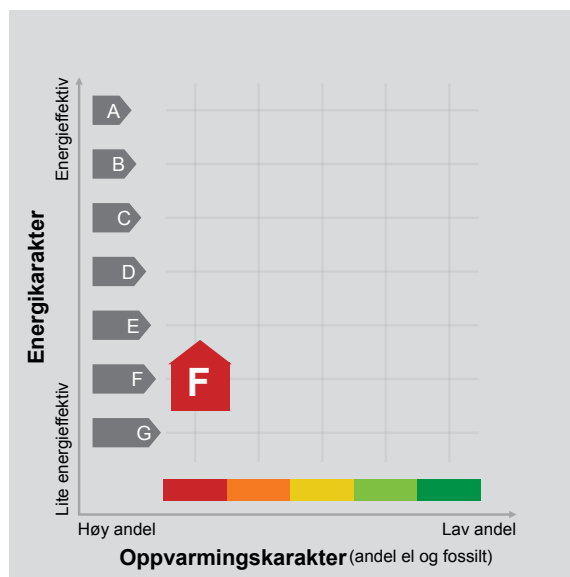
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST



Adresse	Ellen Gleditsch' vei 1
Postnummer	0987
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80671121
Bruksenhetsnummer	U0201
Merkenummer	Energiattest-2025-94348
Dato	19.03.2025
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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1971  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 73  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ellen Gleditsch' vei 1	80671121	U0201	11	0	

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

### Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

### Energivurdering

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

Areal yttervegger	12 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	73 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	73 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	73 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	175 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,50 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	64,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,76
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.4.2016

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

### Beregningsprogram

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

### Energirådgiver

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

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 840 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	244,39 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 975 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	244,39 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 840 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 840 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 840 kWh/år

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

ADVOKATFIRMAET SGB AS  
v/Malin Fritsøe Østman  
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO  
E-post: mfo@storlokken.no

Deres ref.: 12143 .

Vår ref.: 1054-1-011

Dato: 18.03.2025

## Megleropplysninger

Boligselskap: Vestlifaret Boligsameie  
Organisasjonsnr: 971438657  
Seksjonseier: Fida, Usman  
Medeier: Afzal (bo), Sadia  
Leilighetsnummer: 011  
Adresse: Ellen Gleditsch' Vei 1, 0987 OSLO  
Seksjonsnummer: 11  
Gnr. 99  
Bnr. 44

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8764555.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 300 kr fra 01.01.24 (til kr 3850).

Garasjeplass følger seksjon.

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

Sameiets hjemmeadresse: [www.vestlifaret.no](http://www.vestlifaret.no). Styrets e-postadresse: [vestlifaret@getmail.no](mailto:vestlifaret@getmail.no) Tomten: (34.402 kvm.) er festet av Oslo kommune, 90 år fra 1. juni 1970. Parabolantenne: Tillates ikke oppsatt, se pkt. 5.8 i husordensreglene.

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

## Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenr.:	98207793884
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	26 942 262,00
Innfrielsesdato:	30.11.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 500,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato  
4 500,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post

[restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

## Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	201,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 053,-
Annen formue:	19 324,-
Gjeld:	118 761,-

## Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98207793884
Restsaldo:	102 460,47
Kapitalkostnader:	815,79

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 102 460,47,-, pr. dags dato.

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

### Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

### Kontaktinformasjon:

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

### Annen informasjon:

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

**Melding fra megler ved salg:**

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

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

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

Styrets kontaktinfo: vestlifaret@gmail.com

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Her finner du dokumentene

**Vedtekter for Vestlifaret Boligsameie**

og

**Retningslinjer for Vestlifaret Boligsameie**

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

**Styret  
Vestlifaret Boligsameie**

## **Innhold :**

<b>0. REVISJONER.....</b>	<b>3</b>
<b>1. GENERELT.....</b>	<b>4</b>
<b>2. RÅDERETT.....</b>	<b>4</b>
<b>3. FELLESGIFTER. ....</b>	<b>5</b>
<b>4. VEDLIKEHOLD. ....</b>	<b>5</b>
<b>5. ÅRSMØTET.....</b>	<b>5</b>
<b>6. STYRET.....</b>	<b>7</b>
<b>7. PLIKTER OG RETTIGHETER.....</b>	<b>8</b>

## 0. REVISJONER

Revisjon	Dato	Sign	Sider	Kommentar
7	14.04.2016	PETO	Kap 1,2,3,4 og11	Revidert ihenhold til vedtak på årsmøte 2016
8	04.01.2017	KNCL	Kapitell 1	Vedtekter for VBS (kap 2) tatt ut av <b>Håndboken for VBS</b> og laget som eget dokument. (For tidligere revisjoner se; <b>Rettledning for VBS</b> )
9	01.01.2019	KNCL	Alle	Endret henvisninger i hehold til ny <b>Eierseksjonslov av 16.06.2017</b> . Gjeldene fra 01.01.2018. §4: EsI§22 endret til EsI§24 §5: EsI§25 endret til EsI§31 §6: EsI§24 endret til EsI§29 §10: mai endret til juni §18: EsI§26 endret til EsI§38 Sameiemøte endret til årsmøte.

## 1. GENERELT.

### §1

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

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

### §2

Sameiet har til formål:

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

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

## 2. RÅDERETT.

### §3

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

Til hver seksjon hører en kjellerbod og en garasje plass.

### §4

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

### §5

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

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

### §6

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

## 3. FELLEUTGIFTER.

### §7

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

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

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

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

## 4. VEDLIKEHOLD.

### §8

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

Styret skal sørge for innkreving av fellesutgiftene hos sameierne.

### §9

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

## 5. ÅRSMØTET.

### §10

Sameiets øverste myndighet er **årsmøtet**.

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

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

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

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

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

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

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

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

### §11

I **årsmøtet** har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende **årsmøte** med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

### §12

På ordinært **årsmøte** skal følgende behandles:

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

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

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

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

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

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

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

### §13

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

## 6. STYRET.

### §14

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

5 - fem - styremedlemmer, inklusiv styrets leder.

3 - tre - varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

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

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

Varamedlemmene og komitemedlemmer velges for ett år om gangen.

Styrets leder og ett styremedlem tegner i fellesskap boligsameiets firma.

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

### §15

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

### §16

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

### §17

Styret ansetter og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i **årsmøte**, kan også tas av styret. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap.

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

## **7. PLIKTER OG RETTIGHETER.**

### **§18**

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

### **§19**

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

### **§20**

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

### **§21**

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

**oooOooo**

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

**DISSE RETNINGLINJENE ER MENT SOM ET HJELPEMIDDEL.**

**Styret  
Vestlifaret Boligsameie**

**Innhold :**

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

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

**0. REVISJONER**

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

## 1. RETNINGLINJER FOR FORSIKRING

### 1.1 GENERELT.

Vestlifaret Boligsameie har bygningsforsikring i:

#### GJENSIDIGE Forsikringsnummer: 7958 2600

Eiendomsforsikringen omfatter bl.a.:

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

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

Kundeservice tlf. 03100.

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

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

## 1.2 PLIKTER OG ANSVAR.

### 1.2.1 SAMEIETS STYRE

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

Sameiets fellesforsikring skal minst dekke følgende områder:

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

### 1.2.2 SEKSJONSEIER

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

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

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

### 1.2.3 SEKSJONSEIEREN HAR PLIKT

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

### 1.2.4 BYGNINGSMESSIGE SKADER SOM OPPSTÅR PÅ ALT FELLESAREAL

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

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

### 1.2.5 BYGNINGSMESSIGE SKADER SOM OPPSTÅR PÅ LEILIGHETENS

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

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

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

### **1.2.6 LEILIGHETENS ENTREDØR**

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

### **1.2.7 SEKSJONSEIEREN PLIKTER**

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

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

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

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

oooOooo

## 2. RETNINGSLINJER FOR VEDLIKEHOLDSANSVAR

### 2.1 SÆRUTGIFTER - (SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSANSVAR)

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

(Se forøvrig Retningslinjer for forsikring).

## 2.2 FELLESGIFTER - (SAMEIETS VEDLIKEHOLDSANSVAR )

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

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

oooOooo

### **3. RETNINGSLINJER FOR TILLITSVALGT, UTVALG, RÅD ETC.**

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

#### **3.1 ANSVARSOMRÅDER.**

I VBS skal det være etablert følgende ansvarsområder:

##### **3.1.1 OPPGANGSTILLITSVALGT (OT).**

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

##### **3.1.2 BLOKKKONTAKT (BK).**

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

##### **3.1.3 BLOKKUTVALG (BU).**

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

##### **3.1.4 BLOKKRÅD. (BR).**

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

##### **3.1.5 BLOKKMØTE. (BM).**

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

##### **3.1.6 FESTKOMITE (FK).**

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

## **3.2 ANSVAR.**

### **3.2.1 OPPGANGSTILLITSVALGT (OT)**

er ansvarlig for å:

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

### **3.2.2 BLOKKKONTAKT (BK)**

er ansvarlig for:

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

### **3.2.3 BLOKKUTVALGET (BU):**

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

### **3.2.4 BLOKKRÅD (BR)**

Blokkråd ledes av leder eller nestleder i styret for VBS.

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

### **3.2.5 FESTKOMITEEN (FK)**

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

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

## **3.3 GENERELT.**

### **3.3.1 DUGNAD.**

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

## **3.4 RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN.**

Valgkomiteens medlemmer foreslåes av styret og velges av årsmøtet.

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

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

Valgkomiteen arbeider etter følgende retningslinjer:

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

Valgkomiteens innstilling legges ved innkalling til årsmøtet.

oooOooo

#### **4. RETNINGSLINJER FOR BRUK AV BLOKKPENGER.**

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

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

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

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

Blokkpenger kan benyttes til følgende tiltak:

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

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

oooOooo

## 5. RETNINGSLINJER FOR HAGE PÅ STUESIDE.

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

oooOooo

## **6. VAKTMESTERINSTRUKS FOR VESTLIFARET BOLIGSAMEIE**

### **6.1 MÅLSETTING.**

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

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

### **6.2 STYRETS ANSVAR.**

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

Styret velger vaktmesterkontakt som blir vaktmesters daglige kontaktperson.

Styret bør ha vaktmester med på første del av styremøter.

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

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

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

### **6.3 VAKTMESTERS ANSVARSOMRÅDE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6.4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER**

Vaktmesteren har taushetsplikt.

Vaktmesteren skal delta i den opplæring som styret finner nødvendig.

Vaktmesteren er utstyrt med mobiltelefon.

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

#### **6.5 ENDRINGER I INSTRUKSEN**

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

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

Vestli, 18. november 1998.

.....  
Vaktmester

.....  
For styre

oooOooo

**7. FARGEOVERSIKT**

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

oooOooo

**8. OVERSIKTER****8.1 LEILIGHETS OVERSIKT**

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

## 8.2 GARASJEOVERSIKT BLOKK 5

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

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

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

KJØKKENSIDE

### 8.3 GARASJEOVERSIKT BLOKK 6

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

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

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

KJØKKENSIDE

### 8.4 GARASJEOVERSIKT BLOKK 8

Snr = Seksjons nummer  
 Gnr = Garasje plass nummer  
 B8 = Blokk 8

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

x = ombygget

Gnr	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Snr	201	197	146	198	208	231	194	151	157	187	192	191	181	182	172	171	162	161	148	206	188	147	178	177	168	167	158	257	207	186
Gnr	B8	B8		B8	B8	B8													B8									B8	B8	
Snr	245	193	184	183	174	173	164	163	153	154	190	189	180	179	170	169	160	159	150	149	152	185	176	175	213	165	145	116	155	156
Gnr	B8																								B8					Inng

### KJØKKENSIDE

### 8.5 GARASJEOVERSIKT BLOKK 8

Snr = Seksjons nummer  
Gnr = Garasjeplass nummer

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

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

Inng

### KJØKKENSIDE

## 9. RETNINGSLINJER FOR PARKERINGSKONTROLL

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

**Følgende parkeringsbestemmelser gjelder:**

### 9.1 FORAN BLOKKENE

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

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

Kjøretøyet skal i så fall parkeres på anvist plass. (Se Husordensreglene pkt 5.4).

Handikapbevis og parkeringstillatelse (p-tillatelse) skal være synlig utenfra hele tiden kjøretøyet står parkert.

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

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

### 9.2 GJESTEPARKERINGSPLASSENE

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

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

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

### **9.3 OVERTREDELSE**

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

### **9.4 BORTTAUING**

Borttauing må godkjennes av styret.

### **9.5 VAKTMESTER**

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

Styret Vestlifaret Boligsameie  
5. mai 2015.

oooOooo

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

**Styret  
Vestlifaret Boligsameie**

## **Innhold :**

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

**0. REVISJONER**

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

## **1. GYLDIGHETSOMRÅDE - BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE.**

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

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

## **2. BRUK AV LEILIGHETEN.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuelle utelys som monteres, må jordes.

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

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

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

Terrassekasser skal holdes i orden til enhver tid. Jorden må rakes slik at jord ikke renner over kassekanten ved nedbør.

Ingen planter/busker må være høyere enn til gulvet i etasjen over.

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

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

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

Utleie av garasjeplass skal meddeles styret.

### **3. TRAPPEOPPGANGER / FELLESOMRÅDER.**

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

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

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

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

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

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

#### **4. DYREHOLD.**

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

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

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

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

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

Eier forplikter seg til å fjerne ekskrementer ved lufting.

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

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

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

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

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

Hage på stueside er sameiers vedlikeholdsansvar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å kjøre på plenene.

Handlevogner skal ikke henses på sameiets område.

## **6. HENVENDELSER.**

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

Anonyme og muntlige henvendelser behandles ikke.

## **7. INFORMASJONSSKRIV.**

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

oooOooo



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 1054

Vestlifaret Boligsameie

## Velkommen til årsmøte i Vestlifaret Boligsameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1054>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

**Styret inviterer til digitalt ekstraordinær årsmøte.**

Dette på bakgrunn av at styremedlem fra blokk 6 trekker seg fra sin rolle. Valgkomiteen har kommet med sin innstilling. Det skal stemmes for og eller imot for at styret skal være fullkommen og ha representanter fra hver blokk. I og med at styremedlem fra blokk 6 hadde bare et år igjen, er det i utgangspunktet kun et år det nye styremedlemmet skal velges for.

Mvh Styret.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Vestlifaret Boligsameie

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Mona er møteleder

Forslag til vedtak

[Mona Al-genaee] er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Egil Kippernes] og [Jan Petter Høyer] er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

Da styremedlem fra blokk 6 trekker seg av helsemessige årsaker har valgkomiteen kommet med dens innstilling

.

### **Innstilling**

Styret stiller seg positiv til valgkomiteens innstilling til nytt styremedlem til blokk 6 Waqar Khan.

Styret velger Kjetil Nygaard som nytt medlem i valgkomiteen.

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Waqar Khan

Waqar Khan bor i blokk 6 og har god kjennskap til sine naboer i blokk 6. Han har vist interesse for nabolaget og er innstilt på å bidra i sameiet.

### **Vedlegg**

1. Valgkomiteen April 2024.pdf

---



# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 17.04.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 22.04.24

Selskapsnummer: 1054 Selskapsnavn: Vestlifaret Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

[Mona Al-genaae] er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

[Egil Kippernes] og [Jan Petter Høyer] er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Waqar Khan



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Vestlifaret Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971438657

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. april kl. 09:00 til 22. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styreleder Mona er møteleder

#### Forslag til vedtak:

Mona Al-genaee er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Egil Kippernes og Jan Petter Høyer er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



#### **4. Valg av tillitsvalgte**

Da styremedlem fra blokk 6 trekker seg av helsemessige årsaker har valgkomiteen kommet med dens innstilling

.

##### **Innstilling**

Styret stiller seg positiv til valgkomiteens innstilling til nytt styremedlem til blokk 6 Waqar Khan.

Styret velger Kjetil Nygaard som nytt medlem i valgkomiteen.

##### **Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Waqar Khan (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Waqar Khan

##### **Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

Kjetil Nygaard (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kjetil Nygaard



# Protokoll til årsmøte 2024 for Vestlifaret Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971438657

Møtet ble avholdt 20. mars kl. 18:00, Vestlisvingen 19. Festlokalet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret velger Per Torp som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Per Torp er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

### Styrets innstilling

Styret velger foretningsfører Lisa Bruun-Olsen til å føre protokoll.

#### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Kjetil Nygaard foreslås som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til kandidater følger vedlagt.

### Innstilling

Styrets valg komité kandidater er

Steinar Orvlund og Waqar Khan

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Shawnem Abdulkarim

Rolf-Einar Brodahl

Jan Petter Høyer

Følgende stilte til valg:

Shawnem Abdulkarim

Rolf-Einar Brodahl

Jan Petter Høyer

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn W. Christensen

Stein Tore Dale

Steinar Orvlund

Følgende stilte til valg:

Bjørn W. Christensen

Stein Tore Dale  
Steinar Orvlund

### **Festkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

Inger Johansen

Ingrid Nygaard

Vigdís Nytorpet

Anne-Lise Slikker

Følgende stilte til valg:

Inger Johansen

Ingrid Nygaard

Vigdís Nytorpet

Anne-Lise Slikker

## **8. Valg av valgkomité**

Det skal velges tre kandidater til valgkomiteen.

### **Styrets innstilling**

Styrets valgkomité kandidater er:

Steinar Orvlund og Waqar Khan

### **Forslag til vedtak:**

Egil Kippernes, Rolf Bjørner Dahlen, Steinar Orvlund og Waqar Khan velges i valgkomiteen for 1 år.

✓ **Vedtatt.**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1054

VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

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

## Dato for årsmøtet:

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fuktsikring (Vestlisvingen 15-19) og ventilasjon på tilfluktsrommet. Og pusse opp festlokale for å øke inntjeningen før lån til rør- og avløpsutbedring
8. Snømåking på natta.
9. Gjerde rundt kjøkkenhager (blokk 7)
10. Gebyr ved manglende deltakelse på dugnad og økt ungdomsengasjement.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i VESTLIFARET BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteleder velges i møtet.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 1054.pdf
  - 2. Årsregnskap 2024 - 1054.pdf
  - 3. 1054 Revisjonsberetning.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000

---

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

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

### **Beskrivelse:**

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

### **Fordeler:**

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

### **Ulemper:**

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

### **Anbefaling fra styret:**

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

Derfor anbefaler vi at generalforsamlingen vurderer følgende fremgangsmåte:

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

#### **Styrets innstilling**

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

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 8

### **Snømåking på natta.**

#### **Forslag fremmet av:**

Mohammad Adris

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

#### **Styrets innstilling**

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

1. Arbeidskontrakt for vaktmester – Vår vaktmester har ikke nattearbeid som en del av sin kontrakt, og vi kan derfor ikke pålegge vedkommende slike oppgaver.
2. Ekstern leverandør – Kostnaden for døgnvakt uten arbeidstimer er beregnet til 2 800 kr per døgn, noe som vil bli en betydelig og uforholdsmessig utgift for sameiet/borettslaget.
3. Innkjøp av snøfreser til alle fire garasjer er kostbart og ikke prioritert da det er større vedlikehold som prioriteres . Det er også ingen sikker måte å låse snøfreser som beskytter den mot tyveri samt ha den lett tilgjengelig

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

Med vennlig hilsen,

Styret

#### **Forslag til vedtak**

Vaktmester eller eventuelt en annen person tar seg av det.

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

---

Sak 9

### **Gjerde rundt kjøkkenhager (blokk 7)**

**Forslag fremmet av:**

Venke Fonstad

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

#### **Styrets innstilling**

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

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

#### **Forslag til vedtak**

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

Vh Venke Fonstad.

Vestlisvingen 5

---

Sak 10

### **Gebyr ved manglende deltakelse på dugnad og økt ungdomsengasjement.**

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

Begrunnelse:

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

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

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget.

a)

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

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

b)

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

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

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

---

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling til kandidater vedlagt.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mona Al-Genae

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Waqar Kahn

**Valg av 1 1. varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som 1. varamedlem:

- Stein Tore Dale

**Valg av 1 2. varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som 2. varamedlem:

- Venke Fonstad

**Valg av 1 3. varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som 3. varamedlem:

- Stein Skarning

**Valg av 4 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Egil Kippernes
- Kjetil Nygaard
- Per Erik Nytorpet

**Valg av 4 festkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som festkomité:

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

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

# Styrets årsrapport

## Styrets tekst

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

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

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

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

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

## **ÅRSREGNSKAPET**

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

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

### **Resultat**

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

### **Arbeidskapital**

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

### **Budsjett 2025**

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

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

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

Oslo, 14.02.2025

Styret i Vestlifaret Boligsameie

Mona I. Mustafa Al-Genae/s/

Jan Petter Høyer/s/

Shawnem A. Abdulkader/s/

Rolf-Einar Brodal/s/

Waqar Mohammad Khan/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 142 900
Leie	59 450
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 202 350</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

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

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

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

Renovasjonsavgift	-957 126
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 254 964</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-538 776
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-538 776</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	48 476
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 466
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>52 942</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 906 543
Renter på leverandørgjeld	-566
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 907 109</b>

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Leiligheter (tjenesteleilighet)	300 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>300 000</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

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

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2019

-30 178 691

Nedbetalt tidligere

2 303 962

Nedbetalt i år

800 339

---

-27 074 390**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-27 074 390**

---

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-36 233

Skyldig arbeidsgiveravgift

-33 597

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-69 830**

---

Til årsmøtet i Vestlifaret Boligsameie

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future  
with confidence

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

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

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

Bodø, 24. februar 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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

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

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer; no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-24 15:27:43 UTC



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

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

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Valgkomiteens innstilling til årsmøte i 2025:

Valgkomiteen i Vestlifaret Boligsameie for 2025 har bestått av følgende:

Rolf Bjørner Dahlen	EG	9	<a href="mailto:rodahlen@online.no">rodahlen@online.no</a>
Egil Kippernes	Vsv	3	<a href="mailto:ekippenn@gmail.com">ekippenn@gmail.com</a>
Kjetil Erland Nygård	Vsv	19	<a href="mailto:knygard@getmail.no">knygard@getmail.no</a>

Valgkomiteen avholdt sitt møte i styrerommet 10.01.2025.

### Valgkomiteens enstemmige innstilling er som følger:

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

### Festkomité

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

Alle er forespurt og har sagt seg villige til valg.

Oslo, 10. februar 2025

Rolf Dahlen /s/Blokk 5

Egil A. Kippernes /s/Blokk 7

Kjetil E. Nygård /s/ Blokk 8

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.03.25

Selskapsnummer: 1054 Selskapsnavn: VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

18/1872  
10 års regjering

# FESTEKONTRAKT

## § 1. Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Vestlifaret Borettslag

~~en del~~ av eiendommen gnr. 99 bnr. 44, 45 og 49 i Oslo

Denne har fått

og er 344477 m<sup>2</sup> stor. Målebrev, datert \_\_\_\_\_, tinglyst \_\_\_\_\_ er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

## § 2. Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/6.70. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3. ~~Kr. 31.200,- pr 1/1-81 1.0 6%~~

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet. Kr. 59.904,- pr 1/1-91-1.9%

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 13.000,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 325.000,- pr m<sup>2</sup> tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 31/12.70.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

## § 4. Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

## § 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

### boligbygg i henhold til vedtatt regulering.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

## § 6. Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanl. m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

## § 7. Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegerer skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

## § 8. Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

## § 9. Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for atkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller

### Tillegg § 9.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmevsig reduksjon av festeavgiften. I tilfelle veiutvidelsen medfører en slik reduksjon av festeavgiften og utløper av betyning for festeren, tilkommer denne og til utløper utløper på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for utløper erstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødiggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som volder ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som volder på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

## § 10.

### Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

## § 11.

### Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

## § 12.

### Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.  
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.  
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. .... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.  
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festerforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.  
Voldgiftsrett.

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festedighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterrett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

*Oslo, 1961*

*Sør-/Fester*

*Fot/Oslo Kommune*

*Jeg bekrefter hermed at festeren har underskrevet  
i mitt hjem og at han har betalt byskatt.*

Tillegg til § 13.  
Forkjøpsrett.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslaget og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke kan bli enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til familie og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og i vedtektene.

§ 17.  
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal bare finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikkskilt.

Oslo, den 21/1-72

Som fester: **Vestlifaret Borettslag**

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

For Oslo kommune:  
Oslo kommune  
Bolinsjefen

*[Handwritten signature]*

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

*[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Dermed det innen et beligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, den

Vestlifaret Borettslag

Som fester

*[Handwritten signatures]*  
Oscar A. ...  
Oscar A. ...  
Oscar A. ...

for Oslo kommune

Oslo kommune  
Bofagsjefen

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

<b>1985/80980-530/105</b> 31.12.1985	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 0 OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958935420 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
---	--

#### Rettighetshavere til festerett

<b>2015/909033-1/200</b> 02.10.2015	<b>HJEMMEL TIL FESTERETT</b> VEDERLAG: NOK 2.460.000 Afzal Sadia F.NR: 060780***** Fida Usman F.NR: 051183*****	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
--	--	----------------------------

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

<b>2025/252945-1/200</b> 05.03.2025 21:00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL FESTERETT 2015/909033-1/200 GJELDER: Afzal Sadia F.NR: 060780***** GJELDER: Fida Usman F.NR: 051183***** TINGRETT: OSLO SAKSNUMMER: 24-179352TVA-TOSL/08	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
--	--	----------------------------

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### Heftelser i eiendomsrett

<b>1970/9944-1/105</b> 12.06.1970	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> Bestemmelse om tilfluktsrom Overført fra gnr 99 bnr 49 OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:99 BNR:44 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
--------------------------------------	---

<b>1971/16735-1/105</b> 29.09.1971	<b>BEST. OM ADKOMSTRETT</b> Bestemmelse om tilfluktsrom Overført fra gnr 99 bnr 49 OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:99 BNR:44 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
---------------------------------------	---

<b>1973/28-266/105</b> 02.01.1973	<b>BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.</b> Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om veg
--------------------------------------	---

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:99 BNR:44  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1973/28-448/105**

02.01.1973

**FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

FESTETID: 90 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,000  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT  
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

**Heftelser i festerett****1973/28-448/105**

02.01.1973

**FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

GJELDER FESTE  
FESTETID: 90 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,000  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT  
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

**1985/80980-127/105**

31.12.1985

**ERKLÆRING/AVTALE**

GJELDER FESTE  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 25,000  
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2015/909056-1/200**

02.10.2015

**PANTEDOKUMENT**

GJELDER FESTE  
BELØP: NOK 3.090.000  
PANTHAVER: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984851006

2016/259358-1/200

18.03.2016

\*\* TRANSPORT AV PANTHAVER  
FRA: SKANDIABANKEN AB NORSK AVDELING AV  
ORG.NR: 981291220  
TIL: SBANKEN ASA  
ORG.NR: 915287700  
Gjenparten finnes under dokumentnummer 201167/2016

2023/444415-1/200

02.05.2023 10:17

\*\* ENDRING VED FUSJON  
FRA: SBANKEN ASA  
ORG.NR: 915287700  
TIL: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984851006  
ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA****1985/80980-126/105**

31.12.1985

**SEKSJONERING**

OPPRETTET SEKSJONER:  
SNR: 11  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 5/2179  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 264 SEKSJONER

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 31.03.2025 kl. 13:01

Seksjon: Gnr: 99 Bnr: 44 Snr: 11

Oppdatert per: 31.03.2025 kl. 13:01

SEKSJON 1-185 OG 187-264 HAR ANDEL I SNR 186

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

-----  
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.