

SALGSOPPGAVE

Vestli

Nico Hambros vei 37, 0969 Oslo

Verditakst kr 4.800.000



Advokat

Fredrik Sollie

MNA

Adresse:

Nydalsveien 15

0484 Oslo

Org nr. 981744225MVA MVA

Telefon: 22 60 24 00

fs@advokatenes.no

www.advokatenes.no

SALGSOPPGAVE

***Nico Hambros vei 37, 0969 Oslo
Festeretten til GNR. 99 BNR. 52 SNR. 31 i Oslo***

Betegnelse:

Eierseksjon i Vestlikollen boligsameie, festeretten til gnr. 99 bnr. 52 snr. 31 i Oslo.

Eierbrøk 235/28450

Type bolig:

Rekkehus.

Beskrivelse av boligen og beliggenhet:

Stort rekkehus (ende) over 2 plan i familievennlig og rolig område som grenser mot Marka. Balkong / terrasse. Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Inneholder: 1. etasje: Entré, kjøkken og stue. 2. etasje: Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, soverom 4, kott.

Boligen ligger i et etablert boligområde med blokkbebyggelse og grøntarealer mellom gårdene. Det er gangavstand til dagligvarebutikk og lokale servicetilbud, samt kort vei til bussforbindelser i nærområdet og T-banestasjon på Vestli / Stovner, med direkte linje til sentrum. Nærområdet har gode rekreasjonsmuligheter med turstier og friområder mot blant annet Lillomarka.

Hjemmelshaver til festeretten til eierseksjonen:

Zargona Aslam og Khurram Aziz

Tilstandsrapport og takst:

Utført av: Eiendomsressurs AS

Befaringsdato: 10.12.2025, rapportdato: 06.03.2026

Takst og tilstandsrapport følger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i disse dokumentene.

Tinglyste forpliktelser i eiendommen/seksjonen:

Følgende servitutter er påheftet eiendommen:

1973/12257-190/105 29.06.1973 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 75 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 27,000

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1985/65473-1/105 24.10.1985 ** NYE VILKÅR

På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Sameiet har lovbestemt pant til dekning av utestående beløp for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Sameiet:

Vestlikollen boligsameie har festerett til gårdsnummer 99 bruksnummer 52 i Oslo. Bortfester er Oslo kommune. Sameiet består av 100 boligseksjoner.

Telia er sameiets leverandør av bredbånds- og TV-tjenester.

Boligen:

- 132 kvm internt bruksareal (BRA-i)
- 8 kvm terrasse- og balkongareal (TBA)
- 132 kvm totalt bruksareal (BRA)

Arealangivelsen er hentet fra tilstandsrapport.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er åpnet mellom stue og kjøkken. Forutsatt at bæringen ikke er påvirket, hvilket takstmannen ikke har vurdert, er dette normalt ikke søknadspliktig.

Parkering:

1 garasjeplass følger leiligheten. I tillegg er det mulig å leie parkeringsplass.

Tomt:

Sameiets tomt har et grunnareal på 30043 kvm. Festet tomt. Se vedlagte festekontrakt.

Byggeår og byggemåte:

Byggeår: 1970, tilbygg antatt fra 1991.

Byggemåte: Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft med adkomst via stigeluke. Taktekking av stål / aluminiumsplater (hovedtak) og shingel. Ytterveggene har bindingsverkkonstruksjon fra byggeår og tilbyggingsår. Fasade / kledning har liggende bordkledning . Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår og ombyggingsår. Støpt plate på mark. Kjellerløs bygning forutsatt oppført på drenerende masser i henhold til krav ved byggeår.

Utleie og salg:

Boligen har ikke utleiedel, men kan leies ut i sin helhet. Det stilles krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Megler er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på at radonmåling er utført, eller at radonsperre er montert.

Standard og tilstandsgrad (TG):

Se nærmere om tilstandsgrad (TG) i tilstandsrapporten.

Tilstandsgrad 2 (TG2): 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) blir TG2 markert med en lysere farge.

Tilstandsgrad 3 (TG3): 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.

Forhold ved boligen som takstmannen har gitt TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (hovedtak) og shingel. Merknad: Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyden. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra en stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Pga.

høyde og takvinkel er taket ikke mulig å besiktige. Tilstandsgrad på bakgrunn av alder. Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at taket er fra byggeår/tilbyggingsår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Tekningen har slitasje og mose på grunn av elde/alder. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.

Tiltak

- Tiltak:
- • Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket. • Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. • Tidspunkt for utskiftning av undertakstekking nærmer seg.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Det mangler utkast/bend på taknedløpet.

Tiltak

- Tiltak:
- • Utkast/bend bør etableres for å redusere fuktbelastningen mot bygningen. • Det bør lages system for forsvarlig håndtering og bortledning av vann fra taknedløp.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggingsår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord. • Det er avflassing av overflatebehandlingen. • Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende ved opprinnelig del. • Det kan ikke konstateres musetetting for tilbygget del.

Tiltak

- Tiltak:

- • Råteskadet treverk må byttes. • Det må påregnes vedlikehold. • Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggisolering ol. • Musebånd bør kontrolleres rundt det hele og det må påregnes utbedringer av musebånd eller montering av for eksempel musebørste.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Kaldt loft med adkomst via stigeluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Det var begrenset adkomst og mulighet for besiktigelse pga. lagrede ting. • Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjonen på kaldt loft. Kondensering kan være årsaken.

Tiltak

- Tiltak:

- • Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes skader som kunne vært oppdaget om loftet var ryddet. • Dampsperre/diffusjonssperre (plast) i etasjeskiller bør kontrolleres/utbedres. Utettheter ved luke/dampsperre kan føre til at varm, fuktig luft stiger opp på loft og kondenserer på kalde overflater.

Vinduer,TG2

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår og ombyggingsår. Enkelte vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2010. Merknad: Det er kontrollert for punktering av isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage. Det er avhengig av lysforhold og overflatenes renhet. Vinduene var ikke rengjort. Merknad: Enkelte vinduer var tildekket og ikke mulige å vurdere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene fra byggeår/ombyggingsår (vindue er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. • Det er observert svertesopp i enkelte vinduskarmer. • Enkelte vinduer er påført silikon mellom glass og ramme.

Tiltak

- Tiltak:

- • Det må påregnes utskiftning av enkelte vinduer.

Dører,TG2

Ytterdør med glassfelt. Terrassedør i tre med 2-lags glass fra byggeår. Verandadør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Inngangsdøren tar i karm/terskel. • Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Tiltak

- Tiltak:

- • Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør. • Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Veranda på ca. 8 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk. Markterrasse av betongheller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Det er avflassing av dekket og rekkverk. • Store ujevnheter i markterrasse av betongheller.

Tiltak

- Tiltak:

- • Det må påregnes vedlikehold. • Betongheller må påregnes lagt om.

Innvendig

Overflater,TG2

Overflater utenom våtrom og boder: Gulv: parkett, belegg, flis Vegger: malte flater Tak: malte flater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Overflatene viser generell elde/slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

- • Det må påregnes utbedring/utskiftning av overflater. Kostnaden vil variere med valgte løsninger, materialkvalitet med mer.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Generell elde/slitasje.

Tiltak

- Tiltak:
- • Det må påregnes oppgradering av trappen.

Innvendige dører,TG2

Slagdører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Generell elde/slitasje med slitte mekanismer og slitte overflater.

Tiltak

- Tiltak:
- • Det må påregnes justering/utbedring av enkelte dører.

Våtrom

2. etasje > Bad

Generell,TG3

Baderom fra/pusset opp ved ukjent år. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon Flis på gulv. Veggene har flis. Taket er malt. Sanitærutstyr: badekar, servant Ventilasjon: naturlig TG3: Sluket har nedsatt tilgjengelighet og var ikke rengjort. Det var ikke mulig å vurdere alder eller tilslutning for membran. TG3: Mangelfullt fall på gulv og manglende tettesjikt ved terskel. Fare for at evt. lekkasjevann vil renne ut av rommet. TG2: Generell elde/slitasje av overflater med sprukne fliser på gulv og vegger. TG2: Ufagmessig utførelse av overflater. TG2: Skader på innredning TG2: Naturlig ventilasjon. Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende. Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- • Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

2. etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av tre. Det er oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak. Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Det ble registrert fuktsvelling/skader på benkeplaten og innredning.

Tiltak

- Tiltak:

- • Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

1. etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG3

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Avtrekksviften startet ikke på befaringstidspunktet.

Tiltak

- Tiltak:

- • Kjøkkenventilatoren må utbedres/skiftes.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Spesialrom

2. etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom Gulvmontert toalett Servant Naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Det er kun naturlig ventilasjon i rommet. • Hull i vegg ved rørgjennomføring. Generell elde/slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

- • Det bør vurderes etablert mekanisk avtrekk i rommet (krav for å få TG1). • Det må påregnes oppussing av overflater.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG3

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stoppekranen internt i boenheten er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • TG2: Vannrørene har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid. • TG3: Stoppekranen er ikke påvist.

Tiltak

- Tiltak:
- • Det er ikke behov for utskiftning av kobberør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. • Ved oppgradering av våtrom og kjøkken er det naturlig med utskiftning av vannledninger. • Tilgang til stoppekran må påvises eller etableres. • Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder manglende stoppekran.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast internt. Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør. Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Avløpsrørene har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

Tiltak

- Tiltak:
- • Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade. • Når badet en gang skal renoveres vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

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

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstank på baderom skjult av innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Varmtvannsberederen er skjult, og det er ikke mulig å vurdere alder/fundamentering/EL-tilkobling/lekkasjesikring uten at det foretas fysiske/destruktive inngrep.

Tiltak

- Tiltak:
- • Ytterligere undersøkelse anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tomteforhold

Terrengforhold,TG2

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt og har ikke fall i terrenget iht. dagens anbefaling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde på 3 meter.

Tiltak

- Tiltak:
- • Det kan ikke utelukkes behov for terrengdrenering/arrondering på eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Da det ikke foreligger annen informasjon, legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

- • Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er det usikker fremtidig funksjon og det er fare for skade. Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon.

Rekkehus (ende)

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det er åpnet mellom stue og kjøkken. Så lenge bæringen ikke er påvirket (ikke vurdert) er dette normalt ikke søknadspliktig.

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

Rekkehus

(ende)

Vedlikehold

:

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

Oppvarming:

Elektriske panelovner. Vedovn i stue.

Energimerking:

E, mørkegul

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. De private stikkledningene er sameiets ansvar og risiko.

Takst/pris:

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Salgsverdi: | kr. 4.800.000 |
| - Prisantydning: | kr. 4.800.000 |
| - And. fellesgjeld: | kr. 5.110 |

- And. fellesformue kr. 1.490

Utover kjøpesummen betaler kjøper:

- | | | |
|--|----|---------|
| - Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum) | kr | 120.000 |
| - Tinglysningsgebyr skjøte | kr | 545 |
| - Tinglysningsgebyr av hvert pantedokument | kr | 545 |

Det tas forbehold om reguleringer av offentlige avgifter og gebyrer.

Totalpris ved salg til prisantydning inkl. Andel fellesgjeld, gebyrer, avgifter og øvrige kostnader:

- Kjøpesum kr. 4.800.000
- Dokumentavgift kr. 120.000
- Andel fellesgjeld kr. 5.110
- Tinglysningsgebyr skjøte kr. 545
- Gebyr for tinglysing pr. pantedokument kr. 545
- Samlet: Kr. 4.926.200
-

I regnestykket over er det lagt til grunn tinglysing av ett pantedokument.

Fellesutgifter:

Totalt fellesutgifter pr. måned pr. 01.02.2026 kr. 4.237, herav:

- Felleskostnader kr 2.870
- Lånekostnad kr 1.042
- Garasje kr 238
- Vann/avløp kr 87

Fellesutgiftene dekker blant annet leilighetens andel av kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift av sameiet.

Eiendomsskatt 2026:

Kr. 0

Satsen for eiendomsskatt blir årlig fastsatt av kommunale myndigheter. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

Lån:

Sameiet har ifølge forretningsførers brev av 05.02.2026 med vedlegg 4 rentebærende annuitetslån i Handelsbanken, med flytende rente og lånebeløp hhv kr 3.126.287, kr 101.315,61, kr477.857, og kr 159.249. Seksjonseier har nedbetalt sin andel av 3 av disse lånene.

Kontakt megler for nærmere informasjon om lånevilkårene.

Sikringsordning:

Nei

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld:

Seksjonseierne tilbys å innfri lån 1 gang pr år.

Formuesverdi 2024:

- Formuesverdi som primærbolig 2024 kr 1.489.310
- Formuesverdi som sekundærbolig 2024 kr 5.957.238

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

- Andel inntekter kr 70
- Andel utgifter kr 818
- Andel fellesgjeld: kr 5.110
- Andel fellesformue kr 1.490

Regulering:

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser, se bilag.

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest er en attest fra bygningsmyndighetene som bekrefter at søknadspliktige tiltak er ferdige, og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene. Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest fra 1973 for oppførelsen av rekkehuset og for tilbygg vindfang fra 1979. For tilbygg fra tidlig 1990-tall foreligger ikke ferdigattest, men byggesaken er henlagt av kommunen uten ferdigattest. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Det foreligger som nevnt godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er åpnet mellom stue og kjøkken. Så lenge bæringen ikke er påvirket, hvilket takstmannen ikke har vurdert, er dette normalt ikke søknadspliktig.

Sameiets dokumenter:

Vedtekter for sameiet, husordensregler, årsregnskap mv., se bilag.

Forretningsfører:

Forretningsfører er Nordberg Eiendomsforvaltning AS, telefon 22 64 61 20, e-post post@nordberg-eiendom.no.

Forsikring:

Bygningen er forsikret hos Fremtind, polisenr. 19778319.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Dyrehold:

Tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til sjenanse for sameiet eller beboerne. Se vedlagte husordensregler pkt. 4.

Besiktigelse:

Som annonsert på Finn.no.

Forkjøpsrett:

Oslo kommune har forkjøpsrett ved salg av seksjonene, og salg forutsetter kommunens samtykke. Forkjøpsretten frafalles rutinemessig og samtykke gis rutinemessig ved det enkelte salg.

Godkjenning av ny eier:

Kjøp av seksjonen krever styregodkjenning.

Overtagelse:

Ca. 3 måneder etter avsluttet budgivning.

Særlige opplysninger:

Det er ikke innhentet opplysninger om eventuelle pålegg fra el-tilsyn eller brann- og feiervesen.

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har utført hulltaking mot rom under terreng, våtrom og liknende.

Konsesjon:

Seksjonen er ikke konsesjonspliktig.

Generelt om eierseksjoner:

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke/disponere selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere.

Begrensninger i adgang til å kjøpe eierseksjon:

Ingen kan eie flere enn to seksjoner i et eierseksjonssameie.

Tvangssalg:

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke for tvangssalg.

Salget av eiendommen er et tvangssalg, hvor retten har oppnevnt megler som medhjelper. Det vises til ”Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper”, samt til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11. Det vises spesielt til at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Eventuelle mangler ved kjøpsobjektet gir ikke grunnlag for heving, men kjøper kan på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Etter loven skal ethvert bud som hovedregel stå ved makt i minst 6 – seks – uker fra det er avgitt. Se nærmere opplysninger i budskjema om hvor lenge budgiver er bundet av bud på denne eiendommen. Det vil ikke bli utstedt kjøpekontrakt ved kjøp av bolig på tvangssalg.

Tingretten kan når som helst oppheve sin beslutning om tvangssalg, og trekke tilbake oppdraget. Partene har én måneds ankefrist fra tingretten stadfester budet. Først når ankefristen er utløpt, og eventuell rett til å utøve forkjøpsrett er utløpt, vil det være klart om handelen kommer i stand.

Rengjøring og rydding av bolig. Nøkler og portåpnere:

Det vil ikke bli iverksatt rydding og rengjøring av boligen i forbindelse med kjøpers overtakelse. Kostnader/arbeid ved rydding og rengjøring bæres av kjøper. Det hender at megler ikke har tilgang til nøkler og portåpnere til boligen ved overtakelse. Omkostninger ved å fremskaffe nøkler og portåpnere i slike tilfeller må bæres av kjøper.

Budgivning/spesielle bestemmelser:

Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til megler, jfr bilag, med angivelse av finansiering, egenkapital etc. Det tas forbehold om å kreve sikkerhet for budet, normalt 10 % av kjøpesummen. Bud må inngis uten forbehold.

Innbetaling av kjøpesummen:

Kjøpesummen skal innbetales til advokat Fredrik Sollie, konto nr. 1503.20.86834

Kjøpesummen skal betales innen tre måneder etter at megler har forelagt budet for rettighetshaverne og tingretten. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % i det mellomliggende tidsrom.

Hvitvasking:

Megler er i henhold til Lov om hvitvasking og terrorfinansiering forpliktet til kontrolltiltak ovenfor kunder. Megler skal bekrefte kundens identitet ved kontroll av fremvist, gyldig legitimasjon. Videre skal megler få bekreftet eventuelle reelle rettighetshaveres identitet, og innhente opplysninger om formålet ved kundeforholdet. Kjøpers innbetaling skal foretas samlet fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til selgers konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsregelverket, og denne mistanken ikke lar seg avkrefte, plikter megler å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. I enkelte tilfeller kan megler ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Forbehold om salgsoppgavens innhold:

Opplysninger i salgsoppgaven er utarbeidet av megler på bakgrunn av innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger.

Salgsoppgaven bygger på et begrenset informasjonsgrunnlag, nemlig meglers besiktigelse, gjennomgang av takst og tilstandsrapport., og informasjon fra eventuell forretningsfører og fra offentlige registre og databaser. Eier har ikke utarbeidet egenerklæring med informasjon om eiers kjennskap til eiendommen.

Oppfordring om befaring av eiendommen:

Interessenter oppfordres til å befare leiligheten og eiendommen for øvrig nøye og gjerne sammen med fagkyndig person.

Planskisse:

Vedlagt planskisse er ikke i målestokk, og beskrivelsen av rommene i skissen gir ikke uttrykk for hva rommet lovlig kan benyttes til.

Meglers godtgjørelse:

Godtgjørelse til megler fastsettes i samsvar med forskrift av 4.12.1992 om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen i henhold til medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

Megler:

Advokat Fredrik Sollie, telefon 22 60 24 00, mobiltelefon 97 15 93 45, epost fs@advokatenes.no.

Oslo, 10. mars 2026

Bilag:

1. Tilstandsrapport med takst utarbeidet av Eiendomsressurs AS av 06.03.2026.
2. Brev med megleropplysninger fra forretningsfører av 05.02.2026.
3. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart
4. Elektronisk grunnboksutskrift av 04.02.2026 for seksjonen
5. Festekontrakt av 21.06.1973 med tillegg av 18.09.1985
6. Vedtekter
7. Husordensregler
8. Innkalling til og protokoll fra årsmøte den 25.03.2025 med styrets årsberetning for 2024 med regnskap, budsjett og revisorberetning
9. Energiattest
10. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper
11. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kap. 3
12. Budskjema

Tilstandsrapport

 Rekkehus (ende)

 Nico Hambros vei 37, 0969 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 52, snr. 31

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 14757-2316

Eiendomsverdi ref nr: IX1713

Foretak: Eiendomsressurs AS

Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus (ende) - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte, oppsummering:

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Kaldt loft med adkomst via stigeluke. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (hovedtak) og shingel.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggingsår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår og ombyggingsår. Støpt plate på mark. Kjellerløs bygning forutsatt oppført på drenerende masser i henhold til krav ved byggeår.

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt og har ikke fall i terrenget iht. dagens anbefaling.

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Kaldt loft med adkomst via stigeluke. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (hovedtak) og shingel.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggingsår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår og ombyggingsår. Enkelte vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2010.

Ytterdør med glassfelt.

Terrassedør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Verandadør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Veranda på ca. 8 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk.

Markterrasse av betongheller.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Oppvarming:

Panelovner

Ildsted

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, belegg, flis

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har pipe fra byggeår og vedovn i stue. Sotluke i stue.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innerdører: Slagdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra/pusset opp ved ukjent år.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Flis på gulv. Veggene har flis. Taket er malt.

Sanitærutstyr: badekar, servant

Ventilasjon: naturlig

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av tre. Det er oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulvmontert toalett

Servant

Naturlig ventilasjon i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Stoppekranen internt i boenheten er ikke lokalisert.

Det er avløpsrør av plast internt.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank på baderom skjult av innredning.

Sikringsskap i entréen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Kjellerløs bygning forutsatt oppført på drenerende masser i henhold til krav ved byggeår.

Støpt plate på mark.

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt og har ikke fall i terrenget iht. dagens anbefaling.

Da det ikke foreligger annen informasjon, legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	132 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

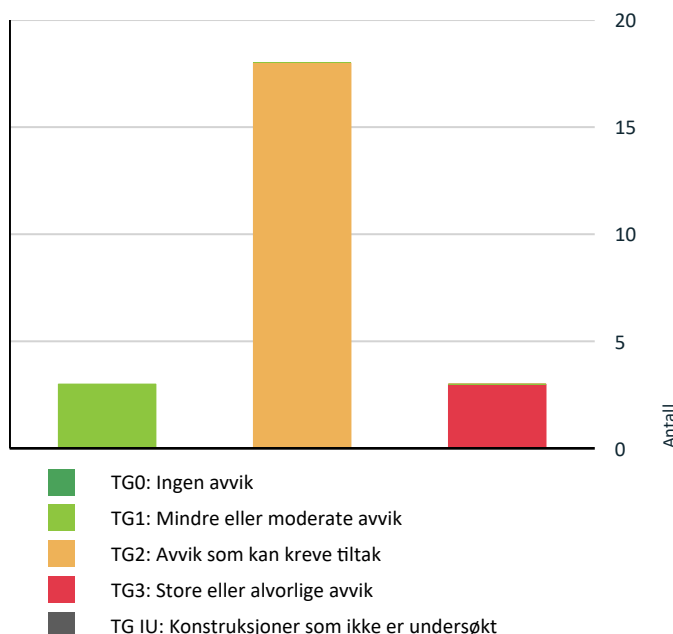
Rekkehus (ende)

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

Det er åpnet mellom stue og kjøkken. Så lenge bæringen ikke er påvirket (ikke vurdert) er dette normalt ikke søknadspliktig.

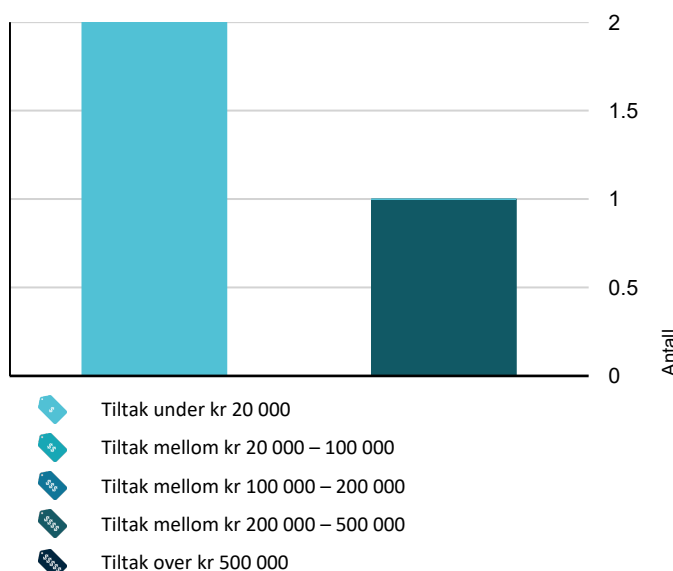
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus (ende)

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Takteking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
!	Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Tilstandsrapport

REKKEHUS (ENDE)

Byggeår

1971

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygget mot nord
------	---------	--------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (hovedtak) og shingel.

Merknad: Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyden. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra en stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Pga. høyde og takvinkel er taket ikke mulig å besiktige. Tilstandsgrad på bakgrunn av alder.

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at taket er fra byggeår/tilbyggingsår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tekningen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.
- Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer.
- Tidspunkt for utskiftning av undertakstekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler utkast/bend på taknedløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utkast/bend bør etableres for å redusere fuktbelastningen mot bygningen.
- Det bør lages system for forsvarlig håndtering og bortledning av vann fra taknedløp.

Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggingsår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.
- Det er avflassing av overflatebehandlingen.
- Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende ved opprinnelig del.
- Det kan ikke konstateres musetetting for tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet treverk må byttes.
- Det må påregnes vedlikehold.
- Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggisolering ol.
- Musebånd bør kontrolleres rundt det hele og det må påregnes utbedringer av musebånd eller montering av for eksempel musebørste.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Kaldt loft med adkomst via stigeluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det var begrenset adkomst og mulighet for besiktigelse pga. lagrede ting.
- Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjonen på kaldt loft. Kondensering kan være årsaken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes skader som kunne vært oppdaget om loftet var ryddet.
- Dampsperre/diffusjonssperre (plast) i etasjeskiller bør kontrolleres/utbedres. Utettheter ved luke/dampsperre kan føre til at varm, fuktig luft stiger opp på loft og kondenserer på kalde overflater.

TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår og ombyggingsår.
Enkelte vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2010.

Merknad: Det er kontrollert for punktering av isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage. Det er avhengig av lysforhold og overflatenes renhet. Vinduene var ikke rengjort.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene fra byggeår/ombyggingsår (vinduene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Det er observert svertesopp i enkelte vinduskarmer.
- Enkelte vinduer er påført silikon mellom glass og ramme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utskiftning av enkelte vinduer.

TG 2 Dører

Kommentar

Ytterdør med glassfelt.
Terrassedør i tre med 2-lags glass fra byggeår.
Verandadør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Inngangsdøren tar i karm/terskel.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Veranda på ca. 8 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk.

Markterrasse av betongheller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er avflassing av dekket og rekkverk.
- Store ujevnheter i markterrasse av betongheller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.
- Betongheller må påregnes lagt om.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, belegg, flis

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflatene viser generell elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utbedring/utskiftning av overflater. Kostnaden vil variere med valgte løsninger, materialkvalitet med mer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av trapperom registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

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

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Kommentar

Forskriften for tilstandsrapporter omfatter ikke tilstandsvurdering av innvendige pipeløp og ildsteder, og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for kontroll. Innhent siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Boligen har pipe fra byggeår og vedovn i stue. Sotluke i stue.

Merknad: Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn eller feiing.

Merknad: sotluke er delvis sperret av ildsted og vil være vanskelig å betjene.

Krypkjeller

Kommentar

Ingen kjent krypkjeller.

Byggetegning indikerer ingen krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Generell elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes oppgradering av trappen.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Slagdører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Generell elde/slitasje med slitte mekanismer og slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes justering/utbedring av enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Baderom fra/pusset opp ved ukjent år.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Flis på gulv. Veggene har flis. Taket er malt.
Sanitærutstyr: badekar, servant
Ventilasjon: naturlig

Tilstandsrapport

TG3: Sluket har nedsatt tilgjengelighet og var ikke rengjort. Det var ikke mulig å vurdere alder eller tilslutning for membran.

TG3: Mangelfullt fall på gulv og manglende tettesjikt ved terskel. Fare for at evt. lekkasjevann vil renne ut av rommet.

TG2: Generell elde/slitasje av overflater med sprukne fliser på gulv og vegger.

TG2: Ufagmessig utførelse av overflater.

TG2: Skader på innredning

TG2: Naturlig ventilasjon.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av tre. Det er oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert fuktsvelling/skader på benkeplaten og innredning.

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 TG0/1.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avtrekksviften startet ikke på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kjøkkenventilatoren må utbedres/skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom
Gulvmontert toalett
Servant
Naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.
- Hull i vegg ved rørgjennomføring. Generell elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør vurderes etablert mekanisk avtrekk i rommet (krav for å få TG1).
- Det må påregnes oppussing av overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Stoppekranen internt i boenheten er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG2: Vannrørene har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- TG3: Stoppekranen er ikke påvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ved oppgradering av våtrom og kjøkken er det naturlig med utskiftning av vannledninger.
- Tilgang til stoppekran må påvises eller etableres.
- Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder manglende stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast internt.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avløpsrørene har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.
- Når badet en gang skal renoveres vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstank på baderom skjult av innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmtvannsberederen er skjult, og det er ikke mulig å vurdere alder/fundamentering/EL-tilkobling/lekkasjesikring uten at det foretas fysiske/destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelse anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap i entréen.

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.
1971 Angående eldre anlegg: Eldre anlegg er normalt ikke dimensjonert for dagens normalt forventede belastning, og oppgradering av anlegget må påregnes.
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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på manglende dokumentasjon, anleggets alder, visuelle tilstand og vurdert risiko for liv og helse, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2/3 utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres og dokumenteres for å redusere risiko og sikre forsvarlig drift av anlegget.

Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil, driftsproblemer eller brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Fuktsikring og drenering

Kommentar

Kjellerløs bygning forutsatt oppført på drenerende masser i henhold til krav ved byggeår.

Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Støpt plate på mark.

Merknad: Grunnmuren er i hovedsak skjult, og vurderingen gjelder kun observerbare flater sett i forhold til alder.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Kommentar

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt og har ikke fall i terrenget iht. dagens anbefaling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde på 3 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det kan ikke utelukkes behov for terrengdrenering/arrondering på eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Da det ikke foreligger annen informasjon, legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er det usikker fremtidig funksjon og det er fare for skade. Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon.

Oljetank

Kommentar

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det synes å ikke være tilstrekkelig brannetting på loft mot nabo. Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- En kvalifisert elektrofaglig person skal umiddelbart kontrollere og utbedre anlegget; uteblitt tiltak gir høy risiko for varmgang, kortslutning og brann.
- Det bør gjennomføres radonmålinger i alle oppholdsrom og eventuelt etableres radonreducerende tiltak; uten dette kan forhøyet radon over tid øke faren for helseskader.
- Manglende eller skadet brannslukningsutstyr må erstattes med godkjente enheter i henhold til forskriftskrav; fravær av slökkemiddel kan gjøre små branntilløp ukontrollerbare.
- Defekte eller manglende røykvarslere skal byttes og plasseres korrekt etter gjeldende standard; manglende varsling kan forsinke evakuering og øke risikoen for personskader ved brann.
- Åpenbare farer ved det elektriske anlegget må utbedres straks av autorisert installatør; manglende strakstiltak gir akutt fare for elektrisk støt og totalskade på bygningen.
- For store åpninger i balkongrekkverk bør reduseres eller rekkverket suppleres til forskriftsmessig utførelse for byggeåret; uten forbedring foreligger fallrisiko, spesielt for barn og svekkede personer.

Formål med takseringen: Salg

$$132 \text{ m}^2 / 132 \text{ m}^2$$

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Kr 4 800 000

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Kr 5 200 000

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

4 800 000

Tillegg for andel fellesformue	+	1 490
Fradrag for andel felles gjeld	-	5 110

4 800 000

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

EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nico Hambros vei 59 ,0969 OSLO 128 m² 1971	3 sov		18-08-2025	5 600 000	5 300 000	11 306	5 311 306	39 343
2	Nico Hambros vei 53 ,0969 OSLO 130 m² 1971	3 sov		15-04-2025	5 400 000	5 250 000	4 128	5 254 128	39 210
3	Nico Hambros vei 119 ,0969 OSLO 137 m² 1971	3 sov		15-06-2025	5 390 000	5 500 000	19 108	5 519 108	39 143
4	Nico Hambros vei 115 ,0969 OSLO 126 m² 1971	3 sov		03-04-2025	4 490 000	4 900 000		4 900 000	37 692
5	Nico Hambros vei 3 ,0969 OSLO 132 m² 1971	3 sov		02-10-2025	4 990 000	4 750 000	30 033	4 780 033	34 891

Kilde :
Eiendomsverdi

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.	50 844
Vedlikehold, seksjon - stipulert	Kr.	40 000
Komm. avg. - stipulert	Kr.	25 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	116 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus (ende)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 520 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus (ende)	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 300 000

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.	1 900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

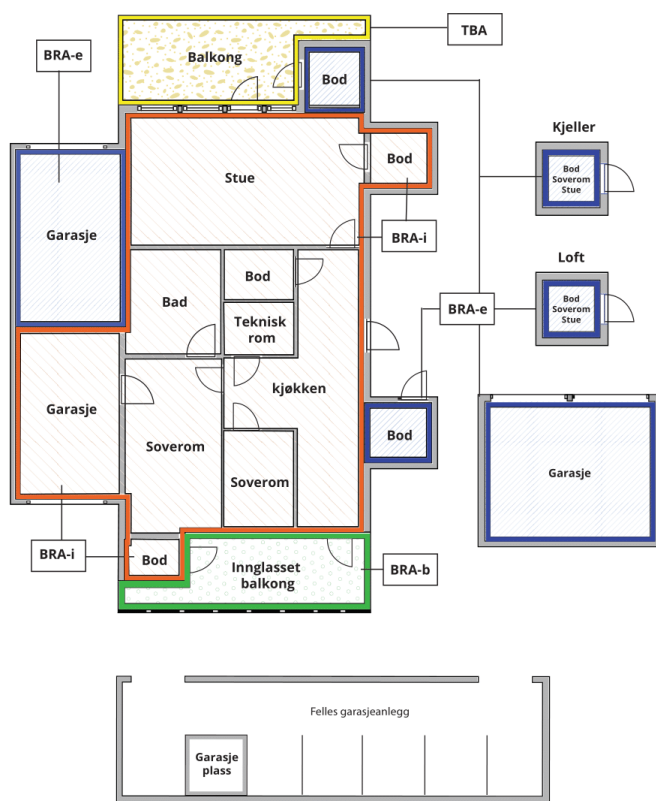
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus (ende)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	64			64	8
1. etasje	68			68	
SUM	132				8
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, soverom 4, kott		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue		

Kommentar

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

Utvendig bod hadde ingen adkomst og ble ikke besiktiget, målt eller vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er åpnet mellom stue og kjøkken. Så lenge bæringen ikke er påvirket (ikke vurdert) er dette normalt ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Eier	
	Fredrik Sollie Advokat	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	52		31	30026.6 m ²	Kilde: seeiendom.no	Festet

Adresse

Nico Hambros vei 37

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Hjemmelshaver

Aziz Khurram, Fester

Aslam Zargona, Fester

Kommentar

Det opereres med forskjellige kontraktsdatoer for festekontrakten. Forretningsførers informasjon er lagt til grunn.

Boligselskap

Vestlikollen Boligsameie

Eierandel

235 / 28450

Forretningsfører

Nordberg

Organisasjonsnr

971440147

Felles formue

Kr. 1 490 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 5 110 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nico Hambros vei 37 ligger på Vestli i bydel Stovner, i et etablert boligområde med blokkbebyggelse og grøntarealer mellom gårdene. Det er gangavstand til dagligvarebutikk og lokale servicetilbud, samt kort vei til bussforbindelser i nærområdet og T-banestasjon på Vestli/Stovner med direkte linje til sentrum. Nærområdet har gode rekreasjonsmuligheter med turstier og friområder mot blant annet Lillomarka.

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

V260989

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

S-1739

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Flate: Skulder/bankett

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

Flate: Barnehage m.tilh.anlegg

Flate: Felles lekeareal

V090873

Flate: Offentlig gang-/sykkelvei

S-1995

Flate: Veigrunn i tunnel

S-1935

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Om tomten

Felles festet tomt.

Tomten som naturlig benyttes av seksjonen, er opparbeidet med adkomst, terrasse, plen og beplantning ellers. Tomten fremstår som ustelt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader - sameiet

4.237 pr. mnd

Garasje 238,00

Fellesutgifter 2 870,00

Lånekostnad 1 042,00

Vann/Avløp 87,00

Parkering

Parkering med én parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er ikke besiktiget eller vurdert.

Fra forretningsfører: P-plasser kan leies. Garasje følger alle leil.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 489 310	2024	Primærbolig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 290 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

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

Det er i verddivurderingen 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 verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Byggningskontrollens 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.

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

Boligsameie:	Vestlikollen Boligsameie - Org nr. 971 440 147		G.nr. 99 Bnr. 52	
Adresse:	Nico Hambrosvei	<u>37</u>	Gnr.99 Bnr.52	Seksjonsnr. <u>31</u>
Eier:	Khuram Aziz & Zargona Aslam			
Fellesutgifter:	Se vedlagte kopi av faktura.			
Restanse:	Ajour pr. 31.10.2025			

Konto for betaling av restanse fellesutgifter: 1503.83.54261

Økning av fellesutgifter: Nei
Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Eiendomsskatt: Det kan påløpe eiendomsskatt på leiligheten.
Utstedes av Oslo Kommune, Kemneren / Megler bes kontakte Oslo Kemnerkontor.

Fellesgjeld pr.: Se vedlegg: Hvis det er 2 eiere er det 2 vedlegg som må slås sammen.

Ligningsverdi pr.: Kontakt eier eller Oslo Likningskontor.

Eierskiftegebyr: kr 6 000 inkl. mva. - Faktura ettersendes.

Megleropplysninger: kr 4 000 inkl. mva - Faktura ettersendes.

Dyrehold: Tillatt - se husordensregler.

Byggeår: 1970

Antall leiligheter: 100

Andre adresser: Nico Hambrosvei 1 - 133

Festeforhold: Festet v/Oslo Kommune / fra 01.06.70 / 75 år / reg. hvert 10 år.

Forsikringsselskap: Fremtind - polise 19778319

Styreleder: Hans Klavestad, Nico Hambrosvei 133, 0969 Oslo

Vaktmester: Kontakt styret.

Varmt vann / fyring: Elektrisk fyring/vv.

P-plass / garasje: P-plasser kan leies. Garasje følger alle leil. bortsett fra S.nr. 93

Godkjenning: Ny eier skal godkjennes av styret. Melding sendes forretningsfører.

Vedlagt følger:
innkalling/protokoll/regnskap/vedtekter/husordensregler/utskrift av vedlegg til selvangivelse / faktura.

NB! Melding fra styret vedr. rekkehusene:

Det er ikke tilgang til å anlegge inngang til underetasje fra hage.

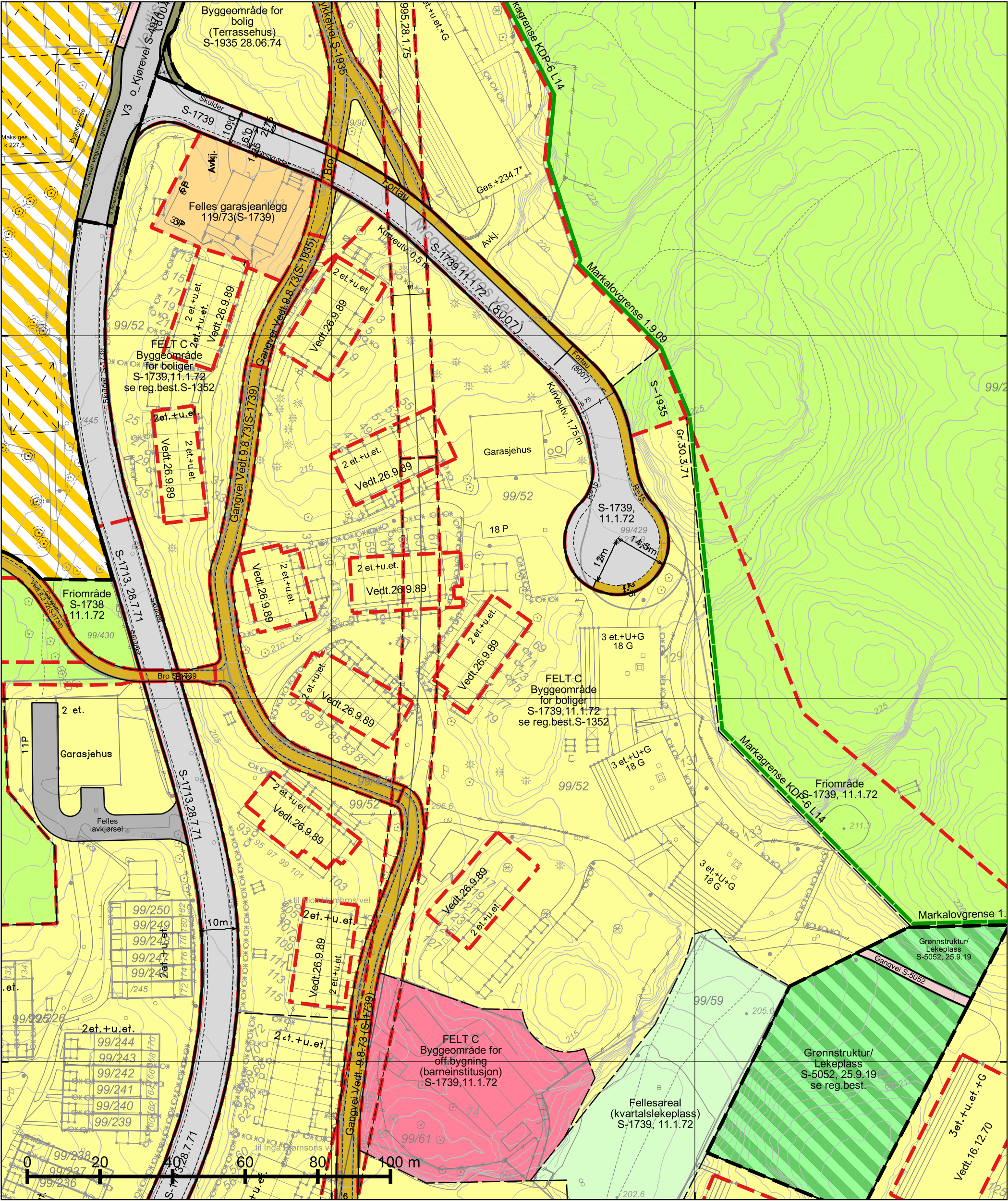
Det er kun mulig å ha en inngang til huset. Hagen eies av sameiet og sameierne har kun bruksrett.

Oslo, 05.02.2026

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

607700

607800



607700

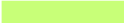
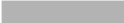
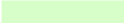
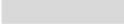
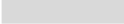
607800

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 152704/ 86526271 Adresse: Nico Hambros vei 37 Gnr/Bnr: 99/52 Deres ref.: Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

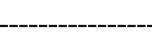
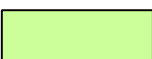
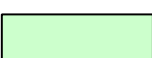
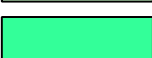
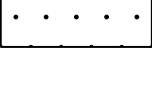
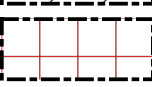
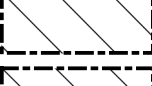
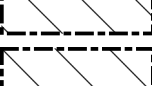
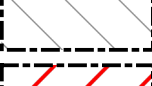
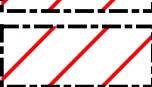
 RpRegulertHøyde

	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense



Eksisterende tre som skal bevares

Tegnforklaring - kommuneplan

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

S-1739

Endret reguleringsplan for gnr.99, bnr.1, 24 og 27, søndre del av felt C på Vestli med byggeområde for boliger, tomt for offentlig bebyggelse- barneinstitusjon, trafikkområde, vei og gangvei og friområde. SE REGBEST. S-1352

Vedtaksdato: 11.01.1972

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [197201241](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: V180692, V161173, 25470, V161270, V230372N4

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Ang. Utnyttelsesgrad for felt C - se brev av 12.11.1971 fra kommunikasjonsrådmannen.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR TOKERUDOMRÅDET, OSLO KOMMUNE. S-1352, STADFESTET 19.9.66, PARAGRAF 1 - 7.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Bebyggelsen skal holdes innenfor de byggegrenser som er vist på planen men er ikke bundet til å ligge inntil byggegrense.

Boligfeltene er betegnet med bokstaver A - Y.

Sentrumsområder og felt til offentlig bebyggelse er avmerket på planen med bruksbetegnelse.

Industrifeltene er betegnet I - X.

Innen rammen av planen er bygningsrådet bemyndiget til å vedta bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et felt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

Disse bebyggelsesplaner skal behandles av bygningsrådet i samsvar med de særbestemmelser som er vedtatt av kommunestyret i møte 3. februar 1966 for boligfeltene, sentrumsbebyggelsen, arealer for offentlige institusjoner og anlegg, industriarealer, tomter for bensin- og servicestasjoner samt for eksisterende bebyggelse i Hovinområdet, Fossum nedre og Jesperud.

§ 2. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt utebod, kjeller og loft dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal veg eller 10 m inn på tilstøtende større veg eller offentlig friareal og beplantningsbelte. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes med en maksimal etasjehøyde på 3 m. For bolig- og industrifeltene er det bestemt en maksimal utnyttelsesgrad, således:

a) For boligfeltene: På felt A kan bygges i maksimum 3 etasjer, og på felt B, F, H, P og Q kan bygges i maksimum 2 etasjer + underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad 0,35.

Feltene D, E, M og N kan tillates bebygget med høyhus. Bygningenes etasjetall fastsettes i bebyggelsesplan. Maksimal utnyttelsesgrad 0,5.

Feltene G og I kan bebygges i inntil 4 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,5.

Feltene C, K, L, O og R skal bebygges med småhus, rekkehus eller atriumhus. Byggehøyde inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,2. **(0,22 se kom.rådm.brev av 12/11-1971)**

Feltene S, T, U og V skal bebygges med småhus, Maksimal utnyttelsesgrad 0,15.

!! For felt Y gjelder tidligere stadfestet plan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

b) For industrifeltene: Utnyttelsesgraden kan være maksimum 0,8. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningenes høyde skal være maksimum 3 normaletasjer (å 3 m) unntatt felt X som skal ha maksimum 2 etasjer. Byplanrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall.

§ 3. Trondheimsveien, Fossumveien (vei 1406) og Østre Akers veis forlengelse (vei 1359) skal være fasadefrie.

Reguleringsplanen forutsetter et differensiert trafikksystem. Overgang eller undergang for fotgjengere bygges på steder hvor det i planen er angitt at gangveg krysser kjøreveg. Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet formes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra uten å krysse kjørefrafikk i plan. De lokale gangvegene innen boligfeltene skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikeholdet påligger eier eller fester hvis det ikke etter avtale er overtatt av vegvesenet.

§ 4. Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige felt skal sammen med de offentlige parkene og turvegene inngå i en felles parkplan for hele området. Det samme gjelder beplantninger langs vegene. Gangvegene i de offentlige parkområdene og turvegene skal opparbeides etter en samlet plan etter de hovedtraseer som er vist i planen.

§ 5. I planen er avmerket 5 anlegg som søkes bevart som eksempler på eldre stedstypiske gårdsanlegg og stuer.

Det gjelder:

- Rommen søndre som skal bevares som beboelseshus i boligområde.
- Uthusbygningen på Romsås omfattes av planen og skal søkes bevart av hensyn til tunet.
- Stue ved Haugenstuveien syd for Fossum ligger i friareal og kan anvendes for barneorganisasjon.
- Plass ved Haugenstuveien i boligfelt M og Smedstua skal anvendes til daginstitusjoner for barn.

§ 6. Fester av tomt er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 7. Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtekt for Oslo, jfr. paragraf 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965. For øvrig kan unntak gjøres av bygningsrådet hvor slik adgang er presisert i reguleringsbestemmelsene.

--oo0oo--

Særbestemmelser, paragraf 1 - 6. (Tillegg til S-1352, 19.9.66)

SÆRBESTEMMELSER

**vedtatt av bystyret den 3. februar 1966, jfr. Reguleringsbestemmelsenes § 1, siste ledd.
TOKERUDOMRÅDET.**

§ 1. Boligfeltene.

1. Innenfor hvert enkelt boligfelt skal de enkelte bygninger planlegges ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg slik at man unngår uharmoniske sammenstillinger og innbyrdes avstikkende bygg. Dette er av særlig viktighet for høyhus- og blokkområdene.
2. Bygningene skal innredes for beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativ og søppelkasser som hører til hver boliggruppe. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når særlige grunner taler for det. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk, og det må tas hensyn til at de enkelte hus er en del av en enhet. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet.
3. Boligfeltene skal ha lekeplasser etter de til enhver tid gjeldende normer.
4. Feltene skal ha garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.
5. Det skal i boligområdene innpasses i alt 13 daginstitusjoner for barn ved utarbeidelse av detaljplanen.
6. Foruten de 2 sentra og de eksisterende forretninger i området skal det innpasses 3 nærbutikker for dagligvarer i boligfeltene. Disse skal fastlegges i bebyggelsesplanen etter den teoretiske plassering i reguleringsplanen. Butikkene kan innredes i 1. etasje i boligbygg eller oppføres som egne bygg.
7. To av områdets institusjoner for eldre er vist med teoretisk plassering i boligfelt. Det er et pleiehjem P3 med 7 dekar tomt i felt C og et kombinert alders- og pleiehjem AP4 med 10 dekar tomt i felt D. Anleggene skal innpasses i bebyggelsesplanen og ikke bryte de omliggende boligstrøks karakter. Det kan også innpasses leiligheter for eldre i den vanlige boligbebyggelse, ut over de forutsatte trygdeleiligheter.
8. To av skoletomtene skal arronderes i forbindelse med detaljplanleggingen av tilgrensende boligfelt. Det er fellestomt for barneskole 3 og ungdomsskole 2 ved felt K som til sammen skal være 54 dekar og tomt for barneskole 4 i felt M som skal være ca. 23 da.
9. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
 1. I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
 2. under terreng, eller
 3. som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner.
 Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.
10. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjenning av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppsatt gjerder mellom eiendommer som tilhører de enkelte husenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppsatt gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei, hvis etiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
11. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:1000 for vedkommende felt som viser plassering av de anlegg og institusjoner som er nevnte ovenfor samt beplantninger, planering m.v.. Naturlig vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 2. Sentra.

Området skal inneholde 2 større sentra.

1. Områdets hovedsentrum er i reguleringsplanen plassert ved Tokerud Ø. langs Fossumveiens østside. Det avsatte areal er ca. 33 dekar. I tillegg kommer et parkeringsareal på ca. 37 dekar på Fossumveiens vestside. Senteret skal inneholde kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet, diverse andre institusjoner

og anlegg for trafikkformål. Samfunnshuset skal samordnes med Gymnaset, som plasseres inntil senteret. Senteret skal ha et differensiert trafikksystem. Gangveier skal løpe usjenert inn i senterets kjerne.

2. Nord for Haugenstua stasjon er avsatt et areal på ca. 26 dekar til sentrum for de tiliggende områder. I tillegg kommer et parkeringsareal på ca. 13 dekar nord for senteret. Senteret skal inneholde kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet og anlegg for trafikkformål. I forbindelse med senteret skal det innpasses et anlegg med 125 trygdeleiligheter (T1).
3. De enkelte bygg i sentrene kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele sentrumsområdet.

§ 3. Offentlige institusjoner og anlegg.

1. I området skal det innpasses 5 barneskoler (B1 - B5), 2 ungdomsskoler (U1 - U2) og 1 gymnas. Videre en spesialskole. Barneskolene B1 og B5, gymnaset og spesialskolen er vist på planen med tomtegrenser. Tomtene for barneskolene B2, B3 og B4 samt ungdomsskolene er vist teoretisk og skal arronderes ved detaljplanleggingen etter arealbehov 1 dekar pr. klasseenheter. Barneskolene B2 og B5 samt ungdomsskole U1, skal ikke bygges i mer enn 2 etasjer. De øvrige skoler kan bygges i inntil 3 etasjer. Ungdomsskolene og gymnaset skal ha hver sin idrettsplass som i planen er vist teoretisk og som skal innpasses ved detaljreguleringen. Barneskolene skal ha lekeplasser eller mindre idrettsplasser som innpasses ved detaljplanleggingen. Gymnasets planlegging skal samordnes med senterets, jfr. § 8, punkt 1.
2. I alt 14 daginstitusjoner for barn er vist teoretisk plassert på planen og skal innpasses ved detaljplanleggingen. 2 av disse innarbeides i eldre gårdsanlegg som det er ønskelig å bevare. Den ene (Smedstua) ligger i friområde. Den annen (plass ved Haugensstuveien) ligger i boligfelt M. De øvrige 12 daginstitusjoner skal alle innpasses i boligfeltene ved detaljplanleggingen etter den teoretiske plassering som er vist i reguleringsplanen og med den tomtestørrelse (1 1/2 - 3 dekar) som er beskrevet for hver enkelt institusjon. Maksimal byggehøyde 2 etasjer.
3. Området skal ha en fritidsklubb for ungdom i hvert av de 2 sentra. Det skal innpasses møtelokaler for ungdomsorganisasjoner og lagvirksomhet i sentrenes samfunnshus, samt et lokale i forbindelse med barneskole B1.
4. Det skal i området anlegges 7 forskjellige sosiale institusjoner for eldre. 1 pleiehjem og 1 aldershjem / pleiehjem er vist teoretisk plassert i boligfeltene og skal innpasses ved detaljplanleggingen. Et anlegg (T1) med 125 trygdeleiligheter skal innpasses i Haugensstusenteret. Tomt for trygdebolig (T2) med 125 leiligheter er i planen avsatt nær Tokerudsenteret. Trygdeboligene skal bygges med et etasjeantall som harmonerer med tilstøtende boligfelt. Det er avsatt tomter til 2 alders- og / eller pleiehjem, og en tomt til sykehjem / pleiehjem. Alle tomtene inkluderer plass for nødvendige betjeningsboliger. Anleggene skal bygges i maksimum 3 etasjer.
5. I nordre del av industrifelt I skal plasseres en brannstasjon og rodetomt for veivesenet og Oslo Lysverker. Disse anlegg skal samordnes ved detaljplanleggingen.
6. Oslo Lysverker skal ha 2 understasjoner i området Rommen, i felt IV, som utvidelse av eksisterende stasjon, og Tokerud som skal ligge ved barneskole B1. Tomtene skal arronderes ved detaljplanleggingen.

§ 4. Industriarealer.

1. Utnyttelsesgraden kan være maksimum 0,8. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningenes høyde skal være maksimum 3 normaletasjer (å 3 m), unntatt felt X som skal ha maksimum 2 etasjer. Byplanrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall.
2. Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilstøtende boligstrøk. Vaktmesterleiligheter o.l. kan godkjennes av byplanrådet. Kontorer kan innredes for bedriftens eget behov.
3. Anordning av gårdsplasser og innkjørsler skal utføres slik at parkering, lossing og lasting foregår på bedriftens egen grunn og på tilfredsstillende måte.
4. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate industri eller 200 m² lager.
5. Bedriftene skal opparbeide regulerte forhager mot vei etter en beplantningsplan som vedtas av byplanrådet og som er samordnet med en felles parkplan for hele området.
6. Industrifeltene skal ha adskilt gående og kjørende trafikk. Gangveier skal føres fra de enkelte bedrifter til det offentlige gangveinett.
7. Hvor ikke annet fremgår under 1-6 ovenfor, gjelder normalvedtekten for industri.

§ 5. Bensin- og servicestasjoner.

1. I området skal det innpasses 7 bensin- og servicestasjoner som alle er vist med teoretisk plassering på planen.
2. Bensin- og servicestasjonene skal utformes i samsvar med "Retningslinjer for plassering og utforming av bensinstasjonsanlegg", vedtatt av byplanrådet 27. april 1965, med eventuelle senere endringer.

§ 6. Eksisterende bebyggelse.

1. For så vidt ikke annen vedtekt gjelder, er den eksisterende bebyggelse i Stovnerområdet å betrakte som boligfelt. Ved tilbygg, forandringer eller nybygg, skal den maksimale utnyttelsesgrad for hver tomt være 0,15. Bebyggelsen skal være åpen, i 1 eller 2 etasjer. Det tillates ikke bygget eller innredet for lager- eller industrivirksomhet som kan sjenere boligbebyggelsen.
2. Et felt på 8 dekar rundt Fossum nedre som er angitt med grenselinje på reguleringskart, skal omgis av en byggelinje i 4 meters avstand. Feltet ligger i boligområde og er å betrakte som boligfelt. Det tillates ikke industri- eller lagervirksomhet eller noen annen virksomhet som kan sjenere den omliggende boligbebyggelse. Det reguleres byggelinjer og høyder svarende til de eksisterende bygningers plassering og høyde. Dog tillates ikke låvebygningen gjenoppført i tilfelle brann eller rivning, men byplanrådet kan godkjenne et bolighus i inntil 2 etasjer og med inntil 300 m² grunnflate. Eventuelt gjerde rundt eiendommen skal godkjennes av byplanrådet.
3. Et felt på 2100 m² rundt våningshuset på Jesperud er inntegnet med grenselinje på reguleringskartet. Feltet ligger i et viktig grøntområde og reguleres som offentlig friareal. I eksisterende bebyggelse tillates ikke industri eller lagervirksomhet eller annen virksomhet som kan sjenere grøntområdets bruk eller de nærliggende boligfelter eller som kan føre til kjøretrafikk til eiendommen. I forbindelse med detaljreguleringen innpasses adkomstvei til feltet fra boligfelt D eller E slik at denne minst mulig sjenerer grøntområdet og dets turvei og gangveier. Eventuelt gjerde rundt eiendommen skal godkjennes av byplanrådet.

!! Se S-1154 - Vedtekter for gnr. 102, bnr.12, Stovner, for felt Y. !!

S-1935

Endret reguleringsplan med reg. best. for gnr. 99, bnr. 27 m. fl. Felt Cn på Vestliområdet - Byggeområde for boliger, friområde, trafikkområde m.v. (Deler av felt B og C i Tokerudområdet).

Vedtaksdato: 28.06.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197401352](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Bydel 17

Knytning(er) mot andre planer: 11973, V090873, 28274

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 99, BNR. 27 M. FL. - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OFFENTLIGE BYGNINGER, FRIOMRÅDE, TRAFIKKOMRÅDE, M.V. (DELER AV FELT B OG C I "TOKERUDOMRÅDET"), OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er avsatt til:

- a) byggeområde for boliger
- b) tomter for offentlige bygninger, på planen vist med symbolsk markering:
 - B. - barneinstitusjoner, 4 stk. 'a ca. 3 da.
 - U. - ungdomsinstitusjon, ca. 2 da.
 - G. - grendeskole, ca. 4 da.
- c) offentlige friområder
- d) trafikkområder, inklusiv T-banestasjon.

§ 2. Byggeområdet for boliger kan bebygges med inntil 114000 gulvkvmadratmeter boliger (terrassehus og hybelhus). I denne boligflate inngår boliger for sosialklientell, ca. 70-120 enheter, som søkes integrert i boligbebyggelsen. Terrassehusene kan oppføres i maksimum 5 etg. + 3 underetg. (hvorav 2 av underetasjene kan være gjennomgående boligetasjer) samt garasjekjellere. Hybelhuset kan oppføres i inntil 8 etg. + underetasje + garasjekjellere.

§ 3. De offentlige barneinstitusjonene kan oppføres i maksimum 1 etg. + underetg.

§ 4. Ungdomsinstitusjonen kan oppføres i maks. 2 etg.

§ 5. Grendeskolen kan oppføres i maks 2 etg.

§ 6. Det skal innpasses parkanteplasser i den bebyggelsesplan som senere blir forelagt bygningsrådet.

§ 7. I tilknytning til T-banestasjonen skal det innpasses et nærhetssenter på maks. 3.000 brutto gulvkvmadratmeter.

§ 8. Samtlige inngangsramper skal kunne nås via kjørbare gangveier.
Samtlige gangveier skal være åpne for all gang- og sykkeltrafikk.

§ 9. Eventuelle nettstasjoner innen reguleringsområdet skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

§ 10. Før søknad om byggetillatelse innsendes, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan i målestokk 1:1000 med angivelse av bl.a. bebyggelsens plassering, private kjøre- og gangveier, biloppstillingsplasser, lekeplasser.

§ 11. Før byggetillatelse gis, skal bygningsrådet ha godkjent plan for de ubebygde områder i målestokk 1:500, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo kommune.

§ 12. Forøvrig gjelder reguleringsbestemmelser for Tokerudområdet, stadfestet 19.9.1966.

§ 13. Planløsningen for pyramideblokkene på Vestli forelegges Plan- og fasaderådet før avgjørelse tas.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 99, Bruksnummer 52, Seksjonsnummer 31 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

04.02.2026 kl. 17.30

Oppdatert per

04.02.2026 kl. 17.29

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1985/65472-202/105 24.10.1985 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 0
 Omsetningstype: Uoppgitt
OSLO KOMMUNE
 ORG.NR: 958 935 420
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2013/454051-1/200 05.06.2013 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
 VEDERLAG: NOK 3 290 000
 Omsetningstype: Fritt salg
ASLAM ZARGONA
 FØDT: 25.04.1978 IDEELL: 1/2
AZIZ KHURRAM
 FØDT: 09.09.1977 IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmel:

2025/928053-1/200 11.08.2025 **TVANGSSALG BESLUTTET**
 21:00
 GJELDER: HJEMMEL TIL FESTE 2013/454051-1/200
 GJELDER: **ASLAM ZARGONA**
 FØDT: 25.04.1978
 GJELDER: **AZIZ KHURRAM**
 FØDT: 09.09.1977
 TINGRETT: Oslo
 SAKSNR: 25-065503TVA-TOSL/08

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å 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:

1973/12257-102/105 29.06.1973 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
 Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 99 BNR: 52

1973/12257-190/105 29.06.1973 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 27,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
1985/65473-1/105 24.10.1985 ** NYE VILKÅR

Heftelser i festerett:

1973/12257-190/105 29.06.1973 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 27,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
1985/65473-1/105 24.10.1985 ** NYE VILKÅR

1985/65472-117/105 24.10.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/271197-1/200 09.03.2022 **PANTEDOKUMENT**
22:32
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1984/990742-1/105 05.04.1984 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR 99 BNR 53 OG 54
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/65472-116/105 24.10.1985 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 235/28450
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 100 SEKSJONER

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 tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

DAGBOKFØRT

24.OKT.85 065473

FESTEKONTRAKT

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 1. Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Vestlikollen borettslag

en del av eiendommen gnr. 99. bnr. 52, 53 og 54

~~Denne har fått~~

er 28.000 m² stor. Målebrev, datert -, tinglyst - er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2. Festetiden.

Festetiden skal være 75 år og regnes fra 1.8.71. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3. Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 12.000,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 300.000,- pr. m² 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 31.12.71.

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 festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

bolighus i henhold til vedtatt reguleringsplan

OSLO BYSKRIVEREN
12257 20000

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, grøntanlegg m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide 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 byggtneren 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 byggtneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er 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 snuplass. 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. Delegjerder 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 fullverdi 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 adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes 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 voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, 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 samtidig 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.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

Oslo vann og kloakkvesen har rett til å bygge pumpestasjon på gnr. 99, bnr. 52 og haladkomst hert§ 110 samt foreta vedlikehold av denne med tilhørende Fremleie og fremlån m.v. ledninger.

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 grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når fester 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.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde 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.

§ 15.
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 finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

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

§ 16.
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.

§ 17.
Ikrafttreden.

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

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist 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/så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Fstekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen 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, den 21. juni 1973.

Som fester:

VESTLIKOLLEN BORETTSLAG

Thor F. Alfvén Thor Gulliksen

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

Christiania Bank og Kassen

1000. 25941/72. ANDVORD. Eiendomsavdelingen

For Oslo kommune:

Oslo kommune

Boligsjefen

[Signature]

[Signature]

St. 3000,-
tel. 210



Dagbokført som dok. nr. 12257 / 1973 den 29/6 1973
ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt.

Innført i grunnbok som vedk. gnr. 99

bnr. 52, 53 og 54

avskrift i A bok 463 bl.

For tinglysingen betalt til Statskassen kr. 210,-

Knut Kølud
Uten



GNR 99 BNR 52

Festeretten til gnr 99 bnr 52 overføres

fra: Vestlikollen borettslag

til: Boligsameiet Vestlikollen, *Sameiet gnr. 99 bnr. 52*
som for sitt vedkommende vedtar kontrakten.

For overføring av festeretten er ikke betalt noe vederlag.

Årlig festeavgift er kr 27.000,00.

Oslo, den 18.9.85

Som tidligere fester:

For Oslo kommune

Martha Hilstan Gjerde
Martha Hilstan Leif Gjerde

Halvor Fossum
Halvor Fossum

Vestlikollen borettslag UNDER AVVIKLING

Som ny fester:

Yvonne Gunhildsen
for Øyvind Brådal

Martha Hilstan Gjerde
Martha Hilstan Leif Gjerde
Boligsameiet Vestlikollen,
Sameiet gnr. 99 bnr. 52

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at tidligere og ny fester har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at de er over 18 år:

1. *Petter Olstad*
Født: *10/10-28*
Adr.: *Nico Hambrosvei 131*

2. *Vilhelm*
Født: *31/12-1940*
Adr.: *Nico Hambrosvei 95*

DAGBOKFØRT

24.OKT.85 065473

BYSKRIVEREN I OSLO

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 250.-
Dok. avgift betalt med kr. 0.-
~~Marknad eller toll 5.11~~

Britt Berge

VEDTEKTER FOR VESTLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i ordinært årsmøte 9. april 2019 i medhold av lov om eierseksjoner, sist endret i ordinært årsmøte 28. april 2022.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Vestlikollen boligsameie, og har festerett til gårdsnummer 99 og bruksnummer 52 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 24. oktober 1985

Sameiet består av 100 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.

Sameier skal skriftlig melde fra til styret om utleie eller fremleie av hele eller deler av seksjonen. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Dersom sameier ikke selv bor i seksjonen plikter sameier å føre nødvendig tilsyn og vedlikehold.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leie av en seksjon.
Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Sameiet har ferdig infrastruktur for lading av elbil og hybrider.
Ønsker seksjonseier å benytte seg av dette må det installeres ladeboks av samme merke som anlegget for øvrig. Det vil tilkomme en tilkoblingsavgift som betales til sameiet.

Utgifter til strøm faktureres seksjonseieren av sameiet 2 g. årlig.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjonseiere som foretar bygningsmessige utvidelser eller påbygg må selv bære ytre vedlikehold for disse. Bygningsmessige utvidelser eller påbygg må godkjennes av sameiets styre. Dette vil medføre endring i sameierbrøken.

Utearealet 3 m. ut fra rekkehusene sin bakre langside er en del av bruksenheten til seksjonseieren.

Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for seksjoner med tilsvarende størrelse og romløsning krever samtykke fra årsmøtet med to tredels flertall

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter husleiebrøken (Jfr. Vedtak på ekstraordinært sameiermøte 25.02.85 som følger:

Sameiebrøk:	Ant. seksjoner:	Husleiebrøk:
335	54	539
275	6	510
265	6	499
260	6	494
250	6	484
235	10	433
150	3	378
145	3	373
140	3	368
135	3	362
28.450	100	597.612

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal dekke vaktmestertjeneste, gårdsllys, verktøy, driftsmateriell, reparasjon og vedlikehold av fellesarealer, festeavgiften, kommunale avgifter og avskrivninger på utstyr, forsikring og regnskapsførsel. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiet skal bygge opp et vedlikeholds-/finansieringsfond, heretter kalt fondet. Hensikten med fondet er å sikre at sameiet til enhver tid disponerer midler til omfattende vedlikeholdsarbeider. Fondet skal bygges opp ved hjelp av månedlige innbetalinger fra hver enkelt sameier i henhold til husleiebrøken.

Fondet skal ha en øvre grense på kr 1.5 millioner.

Hver enkelt blokk/rekkehus kan låne penger fra fondet i forbindelse med omfattende kostnadskreven vedlikehold.

Lånebeløp opp til kr 100.000,- - hundretusen - godkjennes av styret. Større lånebeløp kan godkjennes av sameiermøtet.

Lånene skal betales tilbake til fondet ved tillegg i fellesutgiftene over en periode på 2 –10 år avhengig av beløpets størrelse. Renter beregnes ut fra gjeldende bankrente.

Den delen av fellesutgiftene som gjelder tilbakebetaling av lån til fondet, spesifiseres særskilt.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelse til å dekke andel av felleskostnadene har sameiet betinget seg panterett med Kr. 20.000,- i hver seksjon. Pantretten er tinglyst som heftelse på seksjonene den har prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av seksjonenes lånetakst til enhver tid.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Hvis sameiet skal bekoste utskifting av yttervinduer, ytterdører og sluk skal dette i så fall gjøres samlet for hvert hus og huskonto belastes.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Seksjonseierne i en og samme rekkehus/blokk plikter å velge vedlikeholdsleder for inntil et år av gangen, som samordner ytre vedlikehold i vedkommende hus/blokk.

Vedlikeholdslederen og styrets leder belaster vedkommende rekkehus /blokks vedlikeholdskonto med underskrift i felleskap.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, og 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Forretningsfører er Nordberg Eiendomsforvaltning.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Leide p-plasser.

11.1 Regler for leide p-plasser

Styret har på fellesarealet en del utendørs p-plasser som leies ut til de som har mer enn 1 bil. Slik plass kan leies etter søknad til styret. Det må dokumenteres behov for slik plass for eksempel ved at vedkommende seksjonseier eller medlemmer av husstanden har 2 biler. Månedlig leie fastsettes av styret. Minimum leietid er 6 mnd. og det er 3 mnd. gjensidig rett til oppsigelse. P-plass kan kun leies ut til seksjonseier og kan kun disponeres av denne og andre familiemedlemmer i husstanden som bor i sameiet. Plassen kan ikke disponeres av leieboere. Plassen kan heller ikke fremleies. Leietager er selv ansvarlig for måking av snø på plassen. Alle biler som står på utleid plass må ha kjennetegn.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vestlikollen Boligsameie - håndbok for sameiere - kapittel 2

HUSORDENSREGLER

Gyldighetsområde – brudd på husorden.

1. Sameier plikter i følge husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av andre husstandsmedlemmer, samt andre som gis adgang til leiligheten. Dersom sameier ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige eller gjentatte brudd, forlange at sameier flytter på 1 - en - måneds varsel.

2. Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Banking, boring eller annen bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21.00 til 07.00 på hverdager, eller mellom kl. 16.00 på dager før søn- og helligdager og kl. 07.00 på følgende hverdag.

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. Det skal ellers være vanlig ro i leiligheten etter kl. 22.00.

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

Det er ikke tillatt i kaste ned gjenstander eller riste tøy eller tepper fra vinduer eller terrasser. Det er forbudt å strekke synlige klessnorer på balkong/terrassen.

Sameier er ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon, samt balkong-/terrassegulv og yttervegger i forbindelse med disse.

3. Beboerne skal holde oppganger og kjellerboder rene. Beboerne skal etter tur vaske trapper og gang hver sin uke. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger. Hovedrengjøring av oppganger skal gjøres ved dugnad en gang i året.

Ingen må hensette sykler, ski, kjelker e.l. i felles trapperom eller ganger.

Opphold og lek i trappeoppgang og kjeller er forbudt. Barn skal ikke ha nøkkel til kjellerdør. Barnevogner, som stadig er i bruk, kan parkeres i oppgangens inngangsparti, men det bør unngås å trekke unødvendig skitt inn.

Tilgrising, unødvendig støy og opphold er ikke tillatt. Inngangsdøren skal holdes låst mellom kl. 22.00 og 07.00.

Dører til fellesrom og kjeller skal alltid være låst. Lyset slukkes når man forlater disse.

Søppel kastes i container i søppelrom. Det må pakkes forsvarlig inn. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall i container. Søppelrom må rengjøres ofte. Gjenstander som er for store til å kastes i container, må fjernes av sameier.

4. 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. Hundeavfall må fjernes.

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

Lufting av hund(er)/katt(er) på terrassen/balkongen, eller det øvrige av sameiets område er strengt forbudt.

Ved brudd eller klager kan styret i sameiet kreve at avlivning finner sted, eller at leiligheten fraflyttes.

- s. Beboerne plikter å verne om plener, beplantninger 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.

Lufting, tørking av tøy må ikke skje i tiden fra kl. 17.00 på dager før søn- og helligdager og kl. 07.00 på påfølgende hverdag.

Kjøring og parkering av biler og andre motorkjøretøyer er ikke tillatt på gang- og sykkelveier. Unntatt er syktransport, legebek, møbeltransport eller annen transport av tunge uhåndterlige kolli. Styret kan gi dispensasjon fra denne bestemmelse til utføre som er avhengig av å kjøre helt frem til inngang. 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. Parkeringsplassen for gjester skal kun brukes av besøkende, og ikke av sameierne. Campingvogner kan kun henses i en uke før og etter ferie. Konferer styret om hensetting.

Garasjen skal ikke brukes til hensetting av gjenstander uten etter avtale med styret. Omfattende reparasjoner, vask og rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt i garasjen.

Porten til garasjen skal alltid låses når den forlates. Det er ikke tillatt å la barn leke i eller inneha nøkkel til garasjen.

Antenner o.l. kan kun settes opp etter styrets godkjenning.

6. Henvendelser til styret i anledning husorden skal kun skje skriftlig med gjenpart til den man påklager. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Andre henvendelser til styret bør skje skriftlig.

Muntlige henvendelser til styret vil ikke bli behandlet på styremøte.

7. Hvis en sameier ønsker i lade el-bil eller plugin-hybrid-bil i sameiet, må sameieren selv anskaffe og bekoste eget anlegg med egen strømmåler.

INNKALLING

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte:

TIRSDAG 25. MARS 2025 KL. 18.00
MØTESTED: Tokerud Skole, Auditoriet

Dagsorden:

1. Konstituering
 - a) Opptak av navnefortegnelse
 - b) Valg av møteleder, sekretær og 2 protokollunderskrivere.
 - c) Godkjenning av innkalling.
2. Styrets årsberetning 2024
3. Regnskap 2024
4. Budsjett 2025
5. Ingen forslag
6. Valg

Vedlegg:

- styrets årsberetning 2024
- regnskap 2024 / budsjett 2025
- revisjonsberetning
- Innstilling til valg

Vestli, 5. mars 2025

STYRET

NB!

Etter avholdt sameiermøtet vil det avholdes et beboermøte hvis noen seksjonseiere har saker de ønsker å belyse.

Styreleder vil gjennomgå den nye håndboken som ble foreslått på møtet i fjor.

Vestlikollen boligsameie

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet er registrert i brønnøysundregisteret med org.nr. 971 440 147, og gnr. 99 bnr. 52

Sameiet består av 100 leiligheter fordelt på 3 blokker med 12 leiligheter i hver blokk, og 10 rekkehus med 6 leiligheter og 1 rekkehus med 4 leiligheter.

Sameiet er fullverdiforsikret i Fremtind forsikring med avtale nr. 19778319. Egenandel er kr. 10.000,-
Ved brudd på vannrør er egenandelen kr. 30.000,- hvis rørene er eldre enn 25 år.

Forretningsfører er Nordberg eiendomsforvaltning.
Erich Mogensønsvei 12, 0594 OSLO. Tel. 22 64 61 20.

Revisor er Unic Revisjon as.

MØTEVIRKSOMHET

Styret har avholdt 3 styremøter, samt 1 møte med regnskapsfører.

BOMILJØ

Styret mener bomiljøet er godt. En mindre konflikt ang. bruk av fellesarealer har det vært, men i det store og hele er bomiljøet godt.
Denne saken er nå løst.

Senhøstes 2023 besluttet styret å åpne den selvlukkende bommen ned til «trekanten» om vinteren etter sterke anmodninger fra et flertall av beboerne som bor der. Vi har valgt å fortsette med dette vinteren 2024-2025.

Vi har fortsatt en tilkallingsavtale med Aker P-drift. Vi minner om at de også kontrollerer ulovlig parkering på gjesteplasser, gangveier og foran husene. Vi benytter anledningen til å minne om parkeringsbestemmelsene som fortsatt gjelder og spesielt bruken av gjesteparkeringen og at kun helt nødvendig kjøring er tillatt på gangveiene.
Vi bruker fortsatt parkeringskort for nattparkering på gjesteplasser mellom kl. 01.00 og 10.00.

Vi minner om at det ikke er tillatt uten tillatelse fra styret og kommunen å felle trær. Lav underskog kan ryddes etter tillatelse fra styret.

Noen leiligheter har skiftet eier i løpet av året, og styret ønsker alle nye velkommen i sameiet. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets regler og rette seg etter disse.

MILJØTILTAK

Det ble avsatt Kr. 20 000 til miljømidler og brukt kr. 18.314,-

Vi hadde fra 2023 en saldo på kr. 16.838,- så vi har nå en saldo på kr. 18.524,-

Rusken ble gjennomført i mai 2024 og styret er godt fornøyd med resultatene. Vi hadde også en høstdugnad da løvet var falt og hadde en container for å kaste hageavfall før vinteren.

Nytt av året var at vi på årsmøtet 2024 vedtok at Vaktmester Andersen as også skal klippe alle fellesarealer. Dvs. alt som ikke er hageflekkene på balkongsidene av rekkehusene. Dette har vi stort sett fått gode tilbakemeldinger på av seksjonseierne, etter litt misforståelser og forglemmelser i starten av de som klipper.

Når det gjelder lys på gangveiene har det vært tider med mørke pærer.

Dette er Oslo kommunes ansvar og kan av alle beboere meldes inn digitalt på <https://bymelding.no>

Her kan det også meldes inn hull i veier og lignende.

Gledelig er at den kommunale gangveien som løper gjennom sameiet ble reasfaltert av kommunen sommeren 24 med godt resultat.

YTRE MILJØ

Sameiet har ingen aktivitet som forurensar det ytre miljø.

VEDLIKEHOLD REPARASJONER OG NYANSKAFFELSER

Sommeren 24 utførte Vaktmester Andersen en ganske omfattende opprydding i underskog og trær i sameiet.

Det ble også sommeren 24 utført noe asfaltarbeider. Det ble bl.a. opparbeidet en avlastningsplass utenfor NH 129 som vedtatt på årsmøtet i fjor.

Vi har en avtale om bekjempelse av gnagere med Anticimex.

Firmaet har satt ut åtefeller med gift og har et system for å registrere gnagernes aktivitet. Det har i 2024 vært registrert lite gnagere fellene.

Nytt av året er at vi har besluttet å si opp avtalen med Anticimex med virkning fra 2026, da det viktigste i avtalen gjelder bekjempelse av veggdyr. De har tatt utbrudd av kakerlakker ut av avtalen som koster oss kr. 56.000,- pr. år.

Disse tingene dekker også vår forsikring hos Fremtind som bruker det konkurrerende firmaet Pelias til dette. Vi hadde ett utbrudd av kakerlakker i 2024 som Fremtind ordnet opp i raskt og med godt resultat

Det er en del jordrotter på sameiets eiendom, men disse lar seg ikke bekjempe med vanlig gift.

Vi har skrevet ny 3 års kontrakt med Telia om levering av bredbånd og TV

Dette fordi styret etter å ha vurdert andre tilbydere kom til at det fortsatt er stor interesse for vanlig TV i sameiet og da var Telia rimeligst..

Vi har fortsatt en avtale om kontroll av røykvarslere og brannslukkere med Norsk brannvern as. Kontrollen for 2024 ble gjennomført høsten 2024. Nytt i år var at Norsk brannvern hadde med seg røykvarslere som ble montert der dette manglet, men det var kun behov for 10 stk.

I år var andre vintersesong med Vaktmester Andersen as. Styret er stort sett fornøyd, selv om det kan ta litt tid før de brøyter på dager hvor det har kommet enorme mengder snø.

INFORMASJON

Det er sendt ut 29 meldinger / rundskriv til beboerne i løpet av året med sms og 7 med e-post.

Om noen ikke får meldinger fra styret så ber vi disse om å sende en e-post til vestlikollen@gmail.com og oppgi riktig kontaktinfo.

På årsmøtet i fjor ble det ytret ønske om en ny håndbok for sameiere. Den har vi jobbet med og vil bli presentert på årsmøtet. Den blir digital i pdf format.

ØKONOMI

Sameiets balanse viser negativ egenkapital.

Dette er fordi det er tatt opp et felles lån i forbindelse med oppussing av blokkene samt et felles lån i forb. med nye tak på rekkehusene i 2016.

Det er også tatt opp et felles lån i forb. med oppussing av NH 1-11 og 13-23. Dette er ikke ført som en fordring mot beboerne.

Da vi holdt igjen på økninger av felleskostnader i 2023 i kombinasjon med sterkt økende priser begynte sameiets likviditet å bli dårlig mot slutten av året. F.eks. har kommunale avgifter økt med kr. 342.000 i løpet av de siste 2 årene.

Vi besluttet derfor en økning på 10% med virkning fra 1/2 -2025 og har budsjettet med en tilsvarende økning fra 1/7 -25. Vi regner med å rette opp likviditeten i løpet av få måneder. Dette er nødvendig for å stå rustet til fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Uansett er våre felleskostnader relativt lave i forhold til sammenlignbare sameier.

På grunn av dette har vi for øyeblikket en noe svak økonomi og styret foreslår at årets underskudd føres mot annen egenkapital.

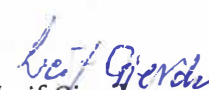
FORTSATT DRIFT

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2024.

Oslo den 13/2-25


Hans Klavestad
styreleder


Tommy Hansen
styremedlem


Leif Gjerde
styremedlem

VESTLIKOLLEN BOLIGSAMEIE					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2024	2023	2024	2025
Driftsinntekter					
Fellesutgifter		kr 3 139 560	kr 3 063 024	kr 3 141 000	kr 3 688 000
Lån innbet fra blokkene		kr 430 080	kr 376 354	kr 430 000	kr 430 000
Lån innbet fra rekkehusene		kr 274 764	kr 274 737	kr 275 000	kr 235 000
Garasjeleie		kr 285 600	kr 285 600	kr 286 000	kr 286 000
Leie biloppstillingsplasser		kr 69 510	kr 75 300	kr 75 000	kr 78 000
Søppelavgift		kr 26 304	kr 26 304	kr 26 000	kr 26 000
Inntekter strøm faktisk forbruk el-bil		kr 89 961	kr 76 732	kr 95 000	kr 90 000
Andre inntekter: tilkobl.el-bil etc		kr 16 350	kr 24 458	kr 24 000	kr 8 000
Kontantinnbetalinger lån		kr 58 030	kr 343 196	kr -	kr -
Sum driftsinntekter		kr 4 390 159	kr 4 545 705	kr 4 352 000	kr 4 841 000
Driftskostnader					
Styrehonorar		kr 100 000	kr 100 000	kr 100 000	kr 100 000
Arbeidsgiveravgift		kr 14 100	kr 14 100	kr 14 000	kr 14 000
Strømkostnader		kr 179 435	kr 179 214	kr 180 000	kr 180 000
Gårdsutstyr		kr 884	kr 2 032	kr 2 000	kr 2 000
Vedlikehold avsatte fonds	Note 9	kr 257 004	kr 207 432	kr 257 000	kr 257 000
Vedlikehold avsatt miljøfond	Note 3	kr 20 000	kr 25 000	kr 20 000	kr 20 000
Vedlikehold	Note 4	kr 148 844	kr 151 200	kr 160 000	kr 150 000
Vedlikehold VVS		kr -	kr 6 354	kr 10 000	kr 10 000
Vedlikehold uteanlegg	Note 5	kr 228 971	kr 128 549	kr 150 000	kr 200 000
Telia: tv og bredbånd	Note 6	kr 527 480	kr 503 310	kr 528 000	kr 541 000
Revisjon		kr 11 188	kr 10 625	kr 11 000	kr 12 000
Forretningsførsel		kr 148 000	kr 148 000	kr 148 000	kr 155 000
Skadedyravtale		kr 53 105	kr 50 223	kr 53 000	kr 56 000
Containertømming		kr 35 368	kr 21 951	kr 22 000	kr 35 000
Parkeringskontroll		kr 15 000	kr 15 000	kr 15 000	kr 15 000
Vaktmestertj. v/byrå/snørydding/feiing		kr 212 625	kr 151 708	kr 170 000	kr 220 000
Husleieservice		kr 35 930	kr 34 423	kr 40 000	kr 40 000
Andre kostnader	Note 7	kr 30 950	kr 29 153	kr 30 000	kr 30 000
Forsikring		kr 483 005	kr 473 070	kr 480 000	kr 494 000
Kommunale avgifter		kr 1 608 364	kr 1 370 809	kr 1 512 000	kr 1 712 000
Festeavgift		kr 427 402	kr 427 402	kr 427 000	kr 427 000
Sum driftskostnader		kr 4 537 655	kr 4 049 555	kr 4 329 000	kr 4 670 000
Driftsresultat		kr -147 496	kr 496 150	kr 23 000	kr 171 000
Finansinntekter- og kostnader					
Renteinntekter		kr 17 969	kr 5 672	kr 5 000	kr -
Renteutgifter		kr 291 781	kr 308 926	kr 295 000	kr 264 000
Netto finansposter		kr -273 812	kr -303 254	kr -290 000	kr -264 000
Årsresultat		kr -421 308	kr 192 896	kr -267 000	kr -93 000
Som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Info:					
Avdrag lån		kr 480 593	kr 437 486	kr 379 000	kr 369 000
X-ord avdrag		kr 58 030	kr 343 196		
		kr 538 623	kr 780 682		

VESTLIKOLLEN BOLIGSAMEIE					
BALANSE					
Eiendeler					
Omløpsmidler		2024		2023	
Debitorer		kr 44 178		kr 40 014	
Fordring rekkehuslån	Note 8	kr 737 908		kr 845 036	
Restanse fellesutgifter		kr 17 117		kr 9 699	
Forskuddsbetalte kostnader		kr 135 279		kr 132 889	
Bankinnskudd	Note 1	kr 37 107		kr 299 766	
Sum omløpsmidler		kr 971 589		kr 1 327 404	
Sum eiendeler		kr 971 589		kr 1 327 404	
Gjeld og egenkapital					
Egenkapital					
Huskonti	Note 9	kr 536 548		kr 467 165	
Fond lokale miljøtiltak	Note 3	kr 18 524		kr 16 838	
Annen egenkapital		kr -4 781 311		kr -4 360 003	
Sum egenkapital		kr -4 226 239		kr -3 876 000	
Langsiktig gjeld:					
Lån Handelsbanken	Note 2	kr 3 443 072		kr 3 583 454	
Lån Handelsbanken	Note 2	kr 314 176		kr 607 701	
Lån Handelsbanken NH 1-11	Note 2	kr 180 200		kr 206 376	
Lån Handelsbanken NH 13-23	Note 2	kr 540 718		kr 619 258	
Sum langsiktig gjeld		kr 4 478 166		kr 5 016 789	
Kortsiktig gjeld:					
Kreditorer		kr 559 669		kr 35 245	
Forskudd fellesutgifter		kr 44 386		kr 32 002	
Skyldig skattetrekk		kr -		kr -	
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr -		kr -	
Påløpte renter		kr 1 507		kr 5 268	
Avsatt styrehonorar		kr 100 000		kr 100 000	
Avsatt arbeidsgiveravgift		kr 14 100		kr 14 100	
Sum kortsiktig gjeld		kr 719 662		kr 186 615	
Sum gjeld og egenkapital		kr 971 589		kr 1 327 404	
Oslo, 10.02.25					
31.12.24					
Hans Klavestad /s/					
styreleder					
Leif Gjerde /s/				Tommy Hansen /s/	
Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS					

VESTLIKOLLEN BOLIGSAMEIE					
Noter til regnskap 2024					
<u>Regnskapsprinsipper</u>					
Selskapt er et eierseksjonssameie med 100 seksjoner. Iht. § 64 i lov om eierseksjoner skal selskapet utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelser gitt i regnskapsloven.					
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.					
Salgsinntekter og kostnader					
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.					
Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld					
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vuderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.					
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløsmidler, og omfatter i likeht med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.					
Fordringer					
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.					
Note 1	<u>Bankinnskudd</u>				
	Herav utgjør innestående på skattetrekkkonto kr 0				
Note 2	<u>Langsiktig gjeld</u>				
	I år 2006 ble det tatt opp annuitetslån stort kr 9.000.000,- for å finansiere rehabiliteringen av blokkene. Lånet betjenes av sameierne som bor i blokkene. Refinansiert i 2013. Nytt annuitetslån kr 7.755.000 og flytende rente p.t. 7,34%. Etter nåværende nedbet.plan vil lånet være innfridd år 2038.				
	I år 2016 ble det tatt opp annuitetslån stort kr 3.500.000,- for å rehabilitere tak på rekkehusene. Lånet betjenes av sameierne som bor i rekkehusene. Flytende rente p.t. 7,34%. Etter nåværende nedbetalingsplan vil lånet være innfridd år 2026.				
	I år 2020 ble det tatt opp annuitetslån stort kr 300.000 for rehabilitering av rekkehus NH 1-11 Lånet betjenes av sameierne som bor i dette rekkehuset. Flytende renter p.t. 7,34%. Etter nåværende nedbetalingsplan vil lånet være innfridd år 2030.				
	I år 2020 ble det tatt opp annuitetslån stort kr 900.000 for rehabilitering av rekkehus NH 13-23 Lånet betjenes av sameierne som bor i dette rekkehuset. Flytende renter p.t. 7,34%. Etter nåværende nedbetalingsplan vil lånet være innfridd år 2030.				
Note 3	<u>Fond lokale miljøtiltak:</u>				
	Saldo pr. 1.1.24	kr	16 838		
	Tilført	kr	20 000		
	Planter/jord/veggslangeboks etc	kr	18 314		
		kr	18 524		
Note 4	<u>Vedlikehold:</u>				
	Vedlikehold garasjer: div rep etc	kr	45 188		
	Vedlikehold bygning: Norsk Brannvern-avtale og røykvarslere	kr	45 009		
	Vedlikehold elektrisk: rep	kr	-		
	Egenandel skader	kr	29 190		
	El-bil kostnader	kr	29 457		
		kr	148 844		

	VESTLIKOLLEN BOLIGSAMEIE		
	Fortsettelse til noter 2024		
Note 5	<u>Vedlikehold uteanlegg:</u>		
	Gressklipping/årlig kontroll lekeplass/asfalt og kantstein etc	kr	228 971
		kr	228 971
Note 6	<u>Vedlikehold drift TV-anlegg:</u>		
	Telia: kollektiv TV og bredbånd	kr	527 480
		kr	527 480
Note 7	<u>Andre kostnader:</u>		
	Oppmerksomheter	kr	1 040
	Styre- og møteutgifter	kr	2 921
	Dugnad	kr	4 099
	Porto/kopiering	kr	-
	Kontingent Huseiernes Landsforbund	kr	3 100
	Datakostnader	kr	11 182
	Konsulentonorar	kr	-
	Bankomkostninger	kr	8 608
		kr	30 950
Note 8	<u>Fordring rekkehuslån</u>		
	NH 1-11	kr	185 798
	NH 13-23	kr	552 110
	Sum	kr	737 908
	<u>Disponible midler:</u>		
	Sum omløpsmidler	kr	971 589
	- kortsiktig gjeld	kr	719 662
		kr	251 927
	Huskonti	kr	536 548
	Til disposisjon	kr	-284 621

Til årsmøtet i vestlikollen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for vestlikollen som viser et underskudd på kr 421 308. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

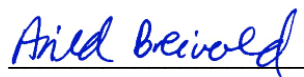
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

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

Oslo, 27. februar 2025
Unic Revisjon AS



Arild Breivold
statsautorisert revisor

Vestlikollen Boligsameie

Styrets forslag til valg for perioden 2025 – 2027

Styreleder	Hans Klavestad	Ikke på valg	2024-2026
Styremedlem	Leif Gjerde	velges for	2025-2027
Styremedlem	Tommy Hansen	velges for	2025-2027
Varamedlem	Anders Gavelli	velges for	2025-2027
Varamedlem	Sabiq Rehman	velges for	2025-2027

FULLMAKT

Vestlikollen Boligsameie

Denne kontrollseddel bes i utfylt og undertegnet stand levert ved fremmøte på ordinært sameiermøte 2025 i Vestlikollen Boligsameie.

Sameiers navn:

Adresse:

Jeg er avskåret fra å møte og har gitt fullmakt til:

Dato.

Sameiers underskrift:

Protokoll

År 2025, tirsdag 25. mars, kl. 18.00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Vestlikollen Boligsameie på Tokerud Skole, Auditoriet

Styrets leder Hans Klavestad ønsket velkommen.

Tilstede var 19 sameiere. Det ble fremlagt 0 fullmakter. Totalt 19 stemmer.

Innkallingen og dagsorden foranlediget ingen kommentarer.

1. Konstituering.

a) Opptak av navnefortegnelse.

Vedtak: Godkjent

b) Valg av møteleder: Hans Klavestad

Valg av referent: Tommy Hansen

Valg av 2 til å undertegne
protokollen: Vidar Dale og Elisabeta Guha

Vedtak: Godkjent

c) Godkjenning av innkalling.

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsberetning 2024

Hans Klavestad gjennomgikk beretningen punktvis og orienterte om de enkelte avsnitt. Det ble deretter foreslått at styrets årsberetning ble tatt til orientering.

Vedtak: Godkjent

3. Regnskap 2024

Regnskapet ble gjennomgått av Hans Klavestad om redegjorde for de enkelte poster. Revisjonsberetningen ble lest / referert og regnskapet for 2024 ble deretter foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

4. Driftsbudsjett 2025

Hans Klavestad gjennomgikk budsjettforslaget som deretter ble foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

5. Ingen innkomne forslag

6. Valg.

Valgkomitéens forslag til styresammensetning i perioden 2025-2026 ble presentert som følger:

Styreleder	Hans Klavestad	ikke på valg	2024-2025
Styremedlem	Leif Gjerde	på valg	2025-2027
Styremedlem	Tommy Hansen	på valg	2025-2027
Varamedlem	Anders Gavelli	på valg	2025-2027
Varamedlem	Sabiq Rehman	på valg	2025-2027

Vedtak: Godkjent

Årsmøtet ble hevet kl. 18.47

Hans Klavestad /s/
møteleder

Tommy Hansen /s/
referent

Vidar Dale /s/
protokollvitne

Elisabeta Guha /s/
protokollvitne



Adresse

Nico Hambros vei 37, 0969 OSLO

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263141

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

80673345

Gårdsnummer

99

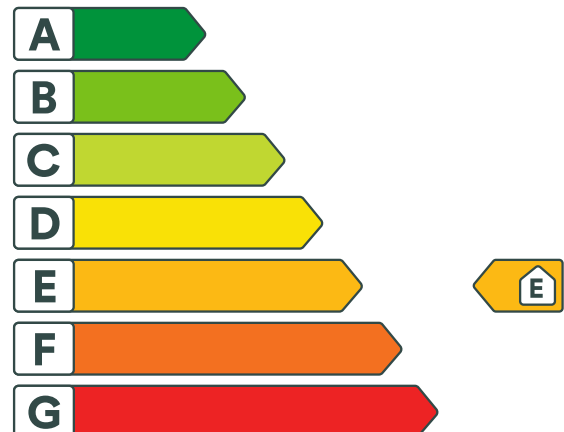
Bruksnummer

52

Seksjonsnummer

31

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1971

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

132,0 m²

Oppvarmet bruksareal

132,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

287,86 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

287,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år

37 998 kWh



Nico Hambros vei 37, 0969 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nico Hambros vei 37, 0969 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Tvangssalg ved medhjelper reguleres av reglene i tvangsfullbyrdsesloven. Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillig salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell.

Feil og mangler

Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jfr tvangsfullbyrdsesloven §§ 11-39 til 11-41. Dersom eiendommen har mangler, kan kjøperen på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves, men kjøper kan normalt kreve at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må i utgangspunktet være bindende for budgiveren i minst 6 uker. Se nærmere om budgivning og beregning av 6-ukersfristen i budskjemaet, som er inntatt bakerst i salgsoppgaven.

Anbefaling av bud

Verken medhjelper eller eier kan akseptere et innkommet bud. Dersom medhjelper mener at et bud bør stadfestes, forelegger medhjelper budet for saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Dersom saksøkeren mener at budet ikke bør stadfestes, foretar medhjelperen normalt ytterligere salgsfremstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Rettens stadfestelseskjennelse er bekreftelse på at kjøpet er kommet i stand.

Inntil retten har stadfestet et bud kan saken trekkes tilbake av saksøker, typisk fordi eier har gjort opp pantegjelden. Dette gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for retten i samsvar med tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Dersom kjøper betaler kjøpesum etter oppgjørsdagen må kjøper betale forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen og omkostninger betalt, kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen, dersom eiendommen er fraveket. Kjøperen overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen, hvis han ikke har overtatt eiendommen tidligere. Kjøper må forsikre eiendommen fra han har overtatt risikoen, også selv om stadfestelseskjennelsen er påanket til lagmannsretten og/eller kjøper ikke har fått tilgang til eiendommen.

Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra den er avsagt av retten. En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt for retten før kjennelse avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier av eiendommen plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse med bistand fra namsfogden.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil retten på begjæring fra kjøperen, eventuelt via medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøper blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling av regelverket. Ytterligere informasjon fremgår av tvangsfullbyrdseslovens kapittel 11.

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-1. Innledning

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

§ 3-2. Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 10 % av kjøpesummen til og med kr 50.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000 og
- 1 % av det overskytende.

Dersom medhjelperen skal fordele og utbetale kjøpesummen til de berettigede, beregnes et tillegg etter følgende satser:

- 5 % av kjøpesummen til og med kr 50.000 og
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000.

§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
- 1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

0 Endret ved [forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094](#) (i kraft 1 jan 2003), [9 april 2010 nr. 507](#) (gjeld berre medhjelparoppdrag gitt etter 9 april 2010)

§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg

Ved gjennomføring av andre tvangssalg enn nevnt i §§ 3-2 og 3-3 fastsettes medhjelperens godtgjørelse av namsmyndigheten etter forhåndsavtale med medhjelperen.

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til

annonsering, taksering o l i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

§ 3-6. *Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse*

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

Advokat
Fredrik Sollie
MNA

Jeg tillater meg å gi følgende bud på:

Festeretten til gnr 99 bnr 52 snr 31, Nico Hambros vei 37, 0969 Oslo

Budet er på kr.: _____

_____ + omkostninger iht salgsoppgave
(gjentas med bokstaver)

Eventuelle forbehold: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Egenkapital Egenkapitalbeløp

Vennligst spesifiser **egenkapitalen** (disponibelt kontantbeløp, verdi i nåværende bolig e.l.)

Dette budet er bindende for undertegnede til og med den: _____ kl. _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks uker.

Jeg har besiktiget eiendommen og mottatt salgsoppgave med alle vedlegg, lest disse, og er gjort meg kjent med at eiendommen selges på tvangssalg, og virkningen av dette, jfr. blant annet avsnittet i salgsoppgave om tvangssalg, samt «Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper». Jeg er kjent med at budet er bindende for meg når det har kommet til medhjelpers kunnskap. Jeg gir medhjelperen fullmakt til å begjære skjøte utstedt, og Oslo tingrett fullmakt til å returnere det underskrevne skjøtet til medhjelperen, jfr. tvfl. § 11-33.

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift(er): _____

Budskjemaet sendes pr. e-post til fs@advokatenes.no. Evt. økning av bud skal skje skriftlig, til samme e-postadresse. Budgiver skal etter regelverket legitimere seg. Dette skal skje ved innskanning av bankkort eller førerkort som viser bilde og fødselsnr., og som sendes f@advokatenes.no sammen med første bud.