Vestlisvingen 39, 0986 OSLO



PROPR.NO

Selger
Julia Martynenko
45415120

Prisantydning
4 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 99 Bnr. 46 Snr. 113

Unik mulighet. Flytt rett inn! 4-roms selveierleilighet. Total renovert 2022, 2 balkonger, 2 bad, garasjeplass. Må sees

PRISANTYDNING
kr 4 490 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 168 356 kr

TOTALPRIS
kr 4 658 356 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 605 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
85kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
3kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
22 274kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1972

ENERGIKARAKTER
E

ENERGIFARGE
Rød





Stua/kjøkken



Stua/kjøkken



Stua/kjøkken



Stua/kjøkken



Stua/kjøkken







Spiseplass



Stua





Stua



Spiseplass



Stua



Garderobe i gangen



Hoved soverom



Hoved soverom



Hoved soverom



Walk-in garderobe (hoved soverom)



Walk-in garderobe (hoved soverom)





Soverom 2 med utgang til balkong



Soverom 2 garderobe



Soverom 3



Bad 1



Bad 1



Bad 1



Bad 2



Bad 2



Bad 2



Bad 2







Balkong østside (høy første etasje)



Balkong østside (høy første etasje)



Terrasse vestside (3 etasje, fantastisk kveldssol og solnedganger)



Terrasse vestside (3 etasje, fantastisk kveldssol og solnedganger)



Uteområde

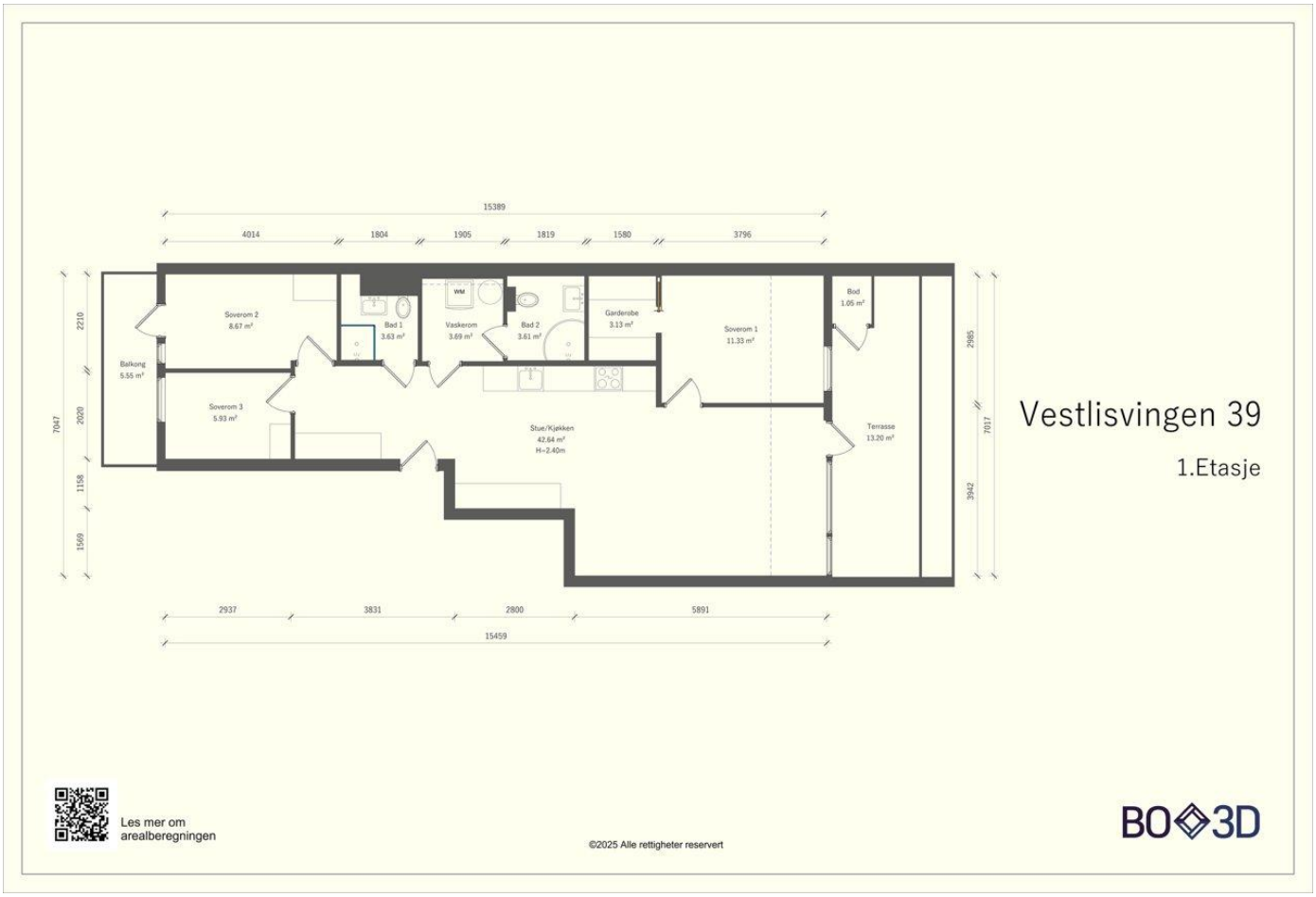


Uteområde



Uteområde





Plantegning

Om boligen

Velkommen til gjennomgående, lys og luftig 4-roms selveierleilighet i høy 1. etasje.

Leiligheten ble totalrenovert i 2022 med høy fagmessig standard, og fremstår som både stilfull og funksjonell – perfekt for deg som ønsker å flytte rett inn uten behov for oppussing. Alle overflater (vegger, himlinger, lister) er nymalt i mai 2025.

Under totalrenoveringen ble alle vann- og avløpsrør samt hele elektriske anlegget fullstendig utskiftet. Boligen har fått to nye, delikate bad og et eget vaskerom med god plass.
Det ble lagt nye laminat gulv i hele leiligheten, satt opp nye vegger med nye innerdører. Behagelig gulvvarme i stue/kjøkken og entré gir ekstra komfort på kalde dager.

Kjøkkenet er nytt og moderne, med stilrene overflater og integrerte hvitevarer av god kvalitet. I tillegg er det installert ny varmtvannsbereder.

Yttervegger er etterisolert som gir bedre inneklima samt besparelse på oppvarming.

Østvendt balkong på 5,5 m2 med morgensol og stor vestvendt terrasse på hele 13 m2 hvor man kan nytte kvelder med deilig utsikt.

Garasjeplass i varm garasjeanlegg under bygget med mulighet for ladestasjon (allerede avtalt, kun etablering som gjenstår).

Denne leiligheten kombinerer moderne bekvemmelighet med en varm og hjemmekoselig atmosfære – et hjem du vil trives i fra første stund.

Høydepunkter:
- Total renovert i 2022, nymalt i mai 2025, flytt rett inn
- TG0 og TG1 på 31 av 35 punkter (hele 88%)
- 3 soverom (det ene med walk-inn garderobe)
- 2 bad og separat vaskerom
- Vestvendt terrasse 13 m²
- Østvendt balkong 5,5 m²
- Flott utsikt og gode solforhold
- Garasjeplass med lademuligheter
- Fibernett inkludert i husleie
- Barnevennlig
- Marka som nærmeste nabo
- Ryddig og veldrevet sameiet
- Nærhet til alt

Det tilbys private visninger (utenom oppsatte i annonsen), bare å sende melding, så avtaler vi tidspunkt som passer bedre. Ikke nøl å ta kontakt ved spørsmål om eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget pent og velstelt område preget av rene og ryddige fellesarealer, godt vedlikeholdte grøntområder og vakker natur i umiddelbar nærhet. Her finner du store grøntarealer som gir en luftig og behagelig atmosfære, perfekt for både avslapning og utendørs aktiviteter.

Det er gangavstand til Stovner kjøpesenter, matbutikker, koselige kafeer og andre servicetilbud. Nærmeste T-banestasjoner (linje 4 og 5) gir enkel tilgang til sentrum og andre deler av byen.

For den aktive familien finnes det flotte muligheter – med både en bakke for alpint og preparerte løyper for langrenn i umiddelbar nærheten. Her kan du nyte vinteren til fulle uten å måtte reise langt.

Styret i sameiet er behjelpelig med alle spørsmål.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring.

Omkostninger

4 490 000 kr (Prisantydning)
168 356 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 658 356 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
116 450 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

128 440 kr (Omkostninger totalt)

---

4 786 796 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Vestlisvingen 39, 0986 OSLO
OSLO kommune
gnr. 99, bnr. 46, snr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 08.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18554-1769 **Referansenummer:** GY5320

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Blom Kjerulf **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig



Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.
Takstmannen har ikke fått opplysninger om evnt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evnt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evnt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjennelser på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Terrasseblokk fundamentert med såle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjon i betong. Bindingsverksvegger mellom elementene med liggende trekledning. Flatt tak tekket med sveiset folie e.l.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

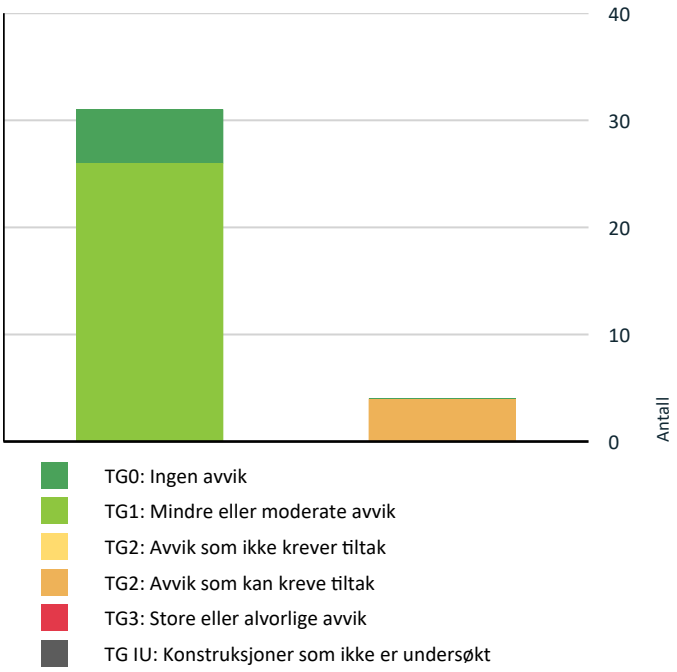
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tilsendt av eier pr e-post.

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen, "Tatt i bruk". Ferdigattest ettersendt av eier datert 14.06.1972.

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og at restlevetid kan være kort, spesielt nevnes punktering av glass.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Bygningen har finert/ malt hovedytterdør.

Årstall: 1971 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren fungerer ok, men det gjøres oppmerksom på alder og at døren har aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tid for utskifting nærmer seg.



Inngangsdør fra byggeår

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

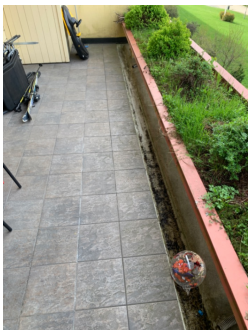
Utgang fra stuen til vest-vendt terrasse i betongkonstruksjon. Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

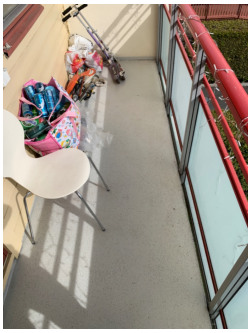
Blomsterkassen har en høyde på ca 60 cm. Løsningen var godkjent på byggetidspunktet, men avviker fra dagens krav. Det gjøres oppmerksom på lav høyde, spesielt med tanke på små barn/ fallhøyde.



Oversiktsbilde

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra stuen til øst-vendt balkong i betongkonstruksjon.



Oversiktsbilde

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminatgulv i alle rom. Flislagte gulv i alle våtrom

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i alle våtrom

Himlinger med malte flater

Nye overflater i 2022.

Årstall: 2022

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1971

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

Tilstandsrapport

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







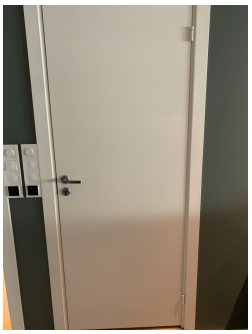
TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2022



Malte glatte innerdører

VÅTROM

1. ETASJE > HOVEDBAD (VED VASKEROM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Våtrommet er utført av fagfolk og god dokumentasjon er fremlagt. Faktura på protanmembran for to av våtrommene (badene) og toppmembranløsning for et våtrom (vaskerom). Det er benyttet Litex på alle vegger i følge selger.

Tilstandsrapport

Det foreligger utfyllende sjekkliste for alle arbeider som er utført. Samsvarserklæring for det elektriske foreligger.

Årstall: 2022



Oversiktsbilde

1. ETASJE > HOVEDBAD (VED VASKEROM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022

1. ETASJE > HOVEDBAD (VED VASKEROM)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. 1:100 fall løsning iht tek 17 på hele gulvet er valgt for dette våtrommet (sjekkliste fra utførende membranlegger er fremvist).

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > HOVEDBAD (VED VASKEROM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Plastsluk med synlig membran klemt til slukets klemring

1. ETASJE > HOVEDBAD (VED VASKEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

1. ETASJE > HOVEDBAD (VED VASKEROM)

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > HOVEDBAD (VED VASKEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført enkle futksøk i dusjsonen og på tilgjengelig områder fra tilstøtende rom uten å påvise unormale fuktsøkutslag eller synlig skade. Våtrommet er utført med god dokumentasjon utført av faglærte. Det er derfor lite hensiktsmessig vurdert å utføre hulltaking.

Det er utført enkle futksøk i dusjsonen og på tilgjengelig områder fra tilstøtende rom uten å påvise unormale fuktsøkutslag eller synlig skade.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Våtrommet er utført av fagfolk og god dokumentasjon er fremlagt. Faktura på protanmembran for to av våtrommene (badene) og toppmembranløsning for et våtrom (vaskerom). Det er benyttet Litex på alle vegger i følge selger.
Det foreligger utfyllende sjekkliste for alle arbeider som er utført. Samsvarserklæring for det elektriske foreligger.

Årstall: 2022



Oversiktsbilde

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. 1:100 fall løsning iht tek 17 på hele gulvet er valgt for dette våtrommet (sjekkliste fra utførende membranlegger er fremvist).

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2022

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført enkle futksøk i dusjsonen og på tilgjengelig områder fra tilstøtende rom uten å påvise unormale fuktsøkutslag eller synlig skade. Våtrommet er utført med god dokumentasjon utført av faglærte. Det er derfor lite hensiktsmessig vurdert å utføre hulltaking.

Det er utført enkle futksøk i dusjsonen og på tilgjengelig områder fra tilstøtende rom uten å påvise unormale fuktsøkutslag eller synlig skade.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Våtrommet er utført av fagfolk og god dokumentasjon er fremlagt. Faktura på protanmembran for to av våtrommene (badene) og toppmembranløsning for et våtrom (vaskerom). Det er benyttet Litex på alle vegger i følge selger.
Det foreligger utfyllende sjekkliste for alle arbeider som er utført. Samsvarserklæring for det elektriske foreligger.

Årstall: 2022

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2022

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. 1:100 fall løsning iht tek 17 på hele gulvet er valgt for dette våtrommet (sjekkliste fra utførende membranlegger er fremvist).

Årstall: 2022

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.. Berederen er plassert i dette rommet.

Årstall: 2022

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført enkle futksøk i dusjsonen og på tilgjengelig områder fra tilstøtende rom uten å påvise unormale fuktsøkutslag eller synlig skade. Våtrommet er utført med god dokumentasjon utført av faglærte. Det er derfor lite hensiktsmessig vurdert å utføre hulltaking.

Det er utført enkle futksøk i dusjsonen og på tilgjengelig områder fra tilstøtende rom uten å påvise unormale fuktsøkutslag eller synlig skade.

KJØKKEN

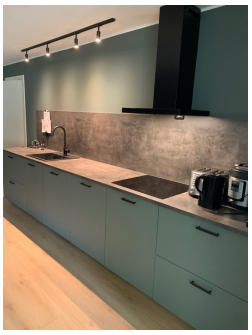
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med fabrikklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøl/ frys og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate (fra benkeplate spesialisten) med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Røropplegget i kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Felles rørstammer er ikke vurdert

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Nye internrør i forbindelse med oppussingen.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Felles rørstammer er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

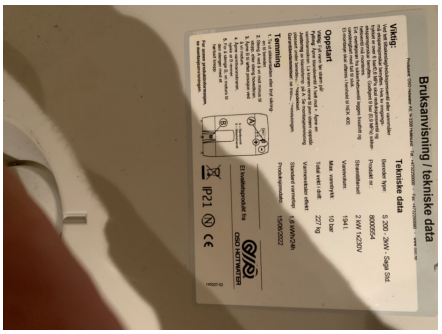
Boligen har mekanisk ventilasjon. Tillift via spalteventiler i vinduene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
elektriker som er benyttet under prosjektet bekrefter at direkte kobling direkte til bereder uten bryter, kun med avstenging bereder er iht forskrift via sikring, i følge eier.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

Varmefolie i stue og kjøkken fordelt med to soner.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Alt av det elektriske er skiftet ut i følge eier.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger på alle arbeider utført i regi av oss. (dog er det ikke mulig å lese ut i fra samsvarserklæringen at absolutt alt av el. er skiftet ut).

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

6. 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

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

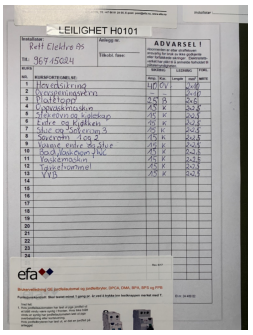
Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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?
    Nei





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

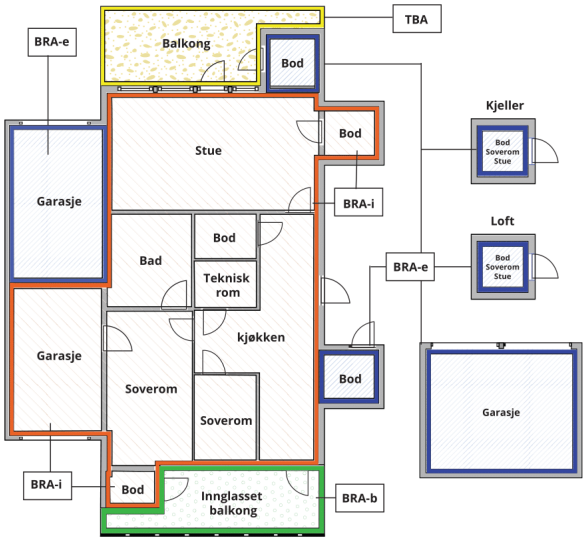
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	85	1		86	
Kjeller		2		2	
SUM	**85**	**3**			
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Hovedbad (ved vaskerom), Bad, Vaskerom, Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Boden er merket med nr. 113

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tilsendt av eier pr e-post.

Brannceller

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

Kommentar: Byggemetode og tekniske krav til bygg var annerledes ved oppføringen enn de er i dag. I mange tilfeller er dagens tekniske krav ikke oppfylt fullt ut og det vil da være sannsynlig at dagens krav ikke er tilfredstilt.
Ingen åpenbare synlige avvik, men slike arbeider er vanskelig å ettergå da de ofte er skjult i konstruksjoner.

Eier har flyttet sluk i det ene våtrommet i forhold til opprinnelig plassering. Eier som selv er håndtverker bekrefter at branncelle ikke er brutt, og dermed ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hele leiligheten er oppusset

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	4

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Julia Martynenko	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	46		113	22300 m²	Iht eiendomsverdi	Festet

Adresse
Vestlisvingen 39

Hjemmelshaver
Martynenko Julia, Sinitsyn Oleksii

Kommentar
Bortfester er Oslo kommune. For videre informasjon vedrørende festeforhold kontakt styret eller kartverket. Det oppfordres alltid til å sette seg inn i festeforhold.

Felles formue
Kr. 34 386 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 168 356 13.05.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtegrense. Internveier til oppgangene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pent opparbeider felles tomt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				

Kommentar
Opplyst av eier. Polisenummer ikke oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av eier pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av eier pr. mail.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	
2	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GY5320

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Vestlisvingen 39, 0986 OSLO

06 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vestlisvingen 39	Vestlisvingen 39	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Martynenko, Julia

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var feil med innebygd badekar da vi kjøpte leilighet som ikke var synlig/vanskelig å oppdage. Etter hvert førte det til vannlekkasje fra baderom til soverom.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gamle baderom, toalett/ vaskerom er revet helt ned. Alle rørene er skiftet ut. Det er bygget 2 nye baderom og vaskerom ihht TEK17.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørmontasje AS, Rett Elektro AS, Vi Fikser AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Yttervegger er etterisolert fra innsiden.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vi Fikser AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele El-anlegget skiftet ut ifm total renovering av leilighet. Detaljert beskrivelse av all utført arbeid finnes i rapport.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rett Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele rørsystemet er skiftet ut, det er lagt nye vannrør og avløpsrør til 2 stk bad, vaskerom, kjøkken. Det er installert ny fordelings skap for alle rør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørmontasje AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ventilasjon rens utført 14.10.2024 i regi av sameiet. Sameiet har all dokumentasjon

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Din Ventilasjon AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94822931

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Martynenko, Yuliya	**2025-05-06**

Identification

bankID Martynenko, Yuliya

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Martynenko, Yuliya	06/05-2025 14:06:46	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

V E D T E K T E R
For

Vestliåsen Boligsameie, org. nr. 971438649

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøte 28.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vestliåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.9.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 180 boligseksjoner på eiendommen gnr. 99, bnr. 46 i Oslo kommune.
(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Seksjon nr. 16 som er vaktmesterleiligheten, eies av sameierne i fellesskap. Denne seksjonen avgir ikke stemme ved årsmøter.
(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn (Ref. § 6 i Eierseksjonsloven). De forhold som der er nevnt er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Kun fysiske personer kan være seksjonseiere til boligseksjonene.
(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn (Ref. § 6 i Eierseksjonsloven). De forhold som der er nevnt er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Skriftlig samtykke fra styret skal innhentes før anskaffelse. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor. Seksjonseier er ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel/ta kontakt med styret.

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle budsjett for inneværende driftsår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Seksjon nr. 16 (vaktmesterleiligheten) har ikke stemmerett.
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
    a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene
h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger
11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2024 for Vestliåsen Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971438649
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 28. mai kl. 18:30 til 31. mai kl. 18:30 og møtet ble avholdt 28. mai 2024, Tilfluktsrommet til Vestlifaret.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Britt er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Åse Østli og Helge O. Helgesen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 220 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av husordensregler - pkt 4 – 4.2.

"Har du ikke selv bil, og ønsker å leie ut din garasjeplass, kan den kun leies ut til beboere i Vestliåsen Boligsameie."

> **Forslag til vedtak:**
> "Har du ikke selv bil, og ønsker å leie ut din garasjeplass, kan den kun leies ut til beboere i Vestliåsen Boligsameie."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av vedtekter - §5 – (-2) -pkt i

i) vinduer og ytterdører

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjenne forslag til endring av vedtekt slik den er beskrevet i saken.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**

Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marek Bronislaw Palma (28 stemmer)
Helge Olav Helgesen (26 stemmer)
Tore Pedersen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marek Bronislaw Palma
Helge Olav Helgesen
Tore Pedersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Yaser Fiaz (28 stemmer)
Anne-Marit Nordhagen Pedersen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Yaser Fiaz
Anne-Marit Nordhagen Pedersen

ORDENSREGLER
FOR VESTLIÅSEN BOLIGSAMEIE

Sist oppdatert i årsmøtet 28.05.2024

For å sikre beboernes trivsel i Vestliåsen B.S., er det utarbeidet ordensregler som skal medvirke til et hyggelig og godt bofellesskap. Beboerne plikter å følge disse. Ordensreglene gjelder hele boligsameiets område.

Hver sameier kan bli erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene.

Reglene gjelder for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte seksjon.

Vesentlige eller gjentatte brudd på ordensreglene ansees som mislighold av sameiernes plikter overfor boligsameiet, og styret kan etter vedtektenes §19 kreve fraflytting og salg av seksjonen.

1. Leilighetene
2. Oppgangene
3. Dyrehold
4. Fellesarealer

1. Leilighetene

1.1. Ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23 og kl 0700. Dette gjelder også balkonger/terrasser. For øvrig må det tas alminnelige hensyn til naboer.

Det oppfordres til å varsle naboer innen rimelig tid om sosiale arrangementer.

Byggestøy, vedlikeholdsarbeid, boring etc. kan kun foregå mellom kl 0800 -2000 i ukedager og mellom kl 0900 -1700 på lørdager. Ingen slik støy tillates på søndager og helligdager. Vaskemaskin/Tørketrommel tillates brukt lørdag og søndag kun mellom kl. 1200 og 1700.

Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

1.2. Tørking av tøy ute

Tørking av tøy ute på terrasser/balkonger, skal henge slik at det er minst synlig og ikke til sjenanse.

1.3. Grilling

Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill, og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Gass skal oppbevares ute. Kullgrill er ikke tillatt i Vestliåsen BS.

1.4. Fyrverkeri

Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på terrasser. For oppskyting, vil plass bli henvist av vaktmester.

1.5. Antenner /Parabol

Det tillates mindre parabolantenner kun på stuesiden, innenfor skilleveggen og monteres slik at antennen blir minst mulig synlig og ikke til sjenanse for naboen. Det er ikke tillatt å montere antenne på kjøkkensiden, da dette er vår rømningsvei. Kontakt styret for mer informasjon.

1.6. Brannsikringsutstyr

I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

1.7. Sikkerhet på terrassene

Terrassene har overheng over andre terrasser og hager. Det ble vedtatt på årsmøtet i 2010/2011 at store trær med store røtter ikke tillates plantet i terrassekassene, da betongen ved frost og kulde vil komme til å sprekke. Ved vanning av blomster, vask av terrassegulv og lignende, påse at det ikke renner fra terrassen ned til naboene under*,* **og at rennene er fri for søppel, slik at avløp ikke tettes.**

Det er tillatt ved mye snøfall å skuffe snøen ut over terrassen, men utvis stor forsiktighet og ta hensyn til naboene, særlig de på bakkeplan. Det er forbudt å kaste sigarettstumper, snus og andre gjenstander fra terrassene. Husk brannfaren!
Det er ikke tillatt å sette fra seg og oppbevare større gjenstander som eks. kjøleskap og fryser på terrassen. Kjøkkenterrassen er vår rømningsvei.
Vis hensyn til naboer ved bruk av terrassene.

1.8. Fasade

Det skal ikke forekomme noen endring av byggets ytre utseende, som påbygging, vinduer m.v..Ta kontakt med styret for retningslinjer.

1.9. Underetasje - bakkeplan

Etter rehabiliteringen i 2010, skal plattinger og andre endringer godkjennes av styret etter felles retningslinjer. Ta kontakt med styret. Vis hensyn til beboere og naboer ved planting av busker og trær. Disse skal ikke være til sjenanse.

1.10. Tekniske installasjoner

<u>Ventilasjon</u>

Det er ikke tillatt å gjøre endringer i ventilasjonsanlegget som medfører redusert avtrekk, økt støy eller andre ulemper for naboene.

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

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

<u>VVS-installasjoner</u>

Beboere må sørge for at avløpsrør ikke tilstoppes. Sluk skal jevnlig rengjøres. Dusjing direkte på baderoms gulv uten sluk, må ikke forekomme.

<u>Meldeplikt</u>

Ved vesentlige skader eller mangler, plikter sameier å melde fra til styret. Dette skal skje umiddelbart.

Ansvar ved skader

Sameierne må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameierne har gitt adgang til leiligheten. Ved vesentlige skader i egen leilighet, og som også berører annen leilighet, skal styret varsles om hendelsen.

Ved vesentlige skader, feil eller mangler på leiligheten skal disse utbedres av fagfolk. Opprettinger skal skje umiddelbart.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboer straks melde skaden til vårt forsikringsselskap **Gjensidige Forsikring – polisenr.nr. 75514042 – tlf. 03100**

1.11. Utleie av leilighet

Utleie skal meldes til styret og OBOS Eiendomsforvaltning for registrering, så fort avtale om utleie er gjort.

Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne. Dette gjelder også deltakelse på dugnader. Utleier er ansvarlig for at leietaker får kopi av vedtekter/ ordensregler, og at regelverket blir fulgt.

2. Oppgangene

2.1. Ytterdører

Utgangsdørene til oppgangene og kjellerdører, skal til enhver tid være låst.

2.2. Skilting av ringeklokke- og postkasse

Skilting av ringeklokke- og postkasse, skal skje ved skriftlig bestilling av godkjente skilt gjennom vår vaktmester. Dette betales av den enkelte beboer.

2.3. Opphold / lek

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt. Røyking i fellesrom og oppgang er ikke tillatt.

2.4. Ingen oppbevaring i oppgangene

Personlige eiendeler skal ikke oppbevares i oppgangene. Barnevogner til daglig bruk, samt nødvendige hjelpemidler som rullatorer og rullestoler er tillatt. Barnevogner settes under platå i 1 etasje. Dette av hensyn til orden, renhold og brannforskrifter. Personlig eiendel på sameiets fellesarealer vil bli fjernet uten forvarsel av vaktmester og/eller styret.

2.5. Vask

Trappevask utføres av eget rengjøringsfirma.

Hver enkelt oppgang kan etter eget ønske/behov velge sin tillitsmann/kvinne. Vedkommende kan være den personen som retter eventuelle henvendelser til styret på vegne av sin oppgang.

3. Dyrehold

Husdyr kan ikke anskaffes uten skriftlig samtykke fra styret**.**

Oppdrett av husdyr er ikke tillatt (Vestliåsen B.S. vedtekter §16)

Ved samtykke er det eiers plikt at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser;

1) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2) Hund og katt må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

3) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel på terrasser, ved oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4) Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Spesielt om hund;

Hunder skal føres i bånd inne på vårt område.
Eier av hund skal straks fjerne ekskrementer som etterlates på vårt område.
Det tillates ikke bjeffing eller annen form for bråk som er til sjenanse for naboer.

4. Fellesarealer

4.1. Kjøring på området er kun tillatt ved flytting og annen nyttetransport.
Slå av motor under av/pålessing. Det er ikke tillatt å parkere på grøntareal eller parkere innenfor bommene. Kun av- og påstigning – max 30 min.
Det ble inngått avtale i november 2013 med Smart Security AS som påser at reglene blir fulgt.

4.2. Garasje

Beboere som disponerer bil, plikter å benytte anskaffet garasjeplass som er bestemt i vedtektene § 15-1.
Hastighet i garasje er gangfart.
Bilvask og reparasjoner i garasjen er ikke tillatt, kun omlegging av hjul
Garasjen skal ikke brukes som lagringsplass. Det er ikke tillatt å plassere møbler, pappesker, og annet brennbart materiale på plassen.
Det er tillatt å oppbevare ett sett sommer- og vinterdekk til 1 bil, montert på vegg eller liggende bak bil på din plass. Ved ønske om montering, ta kontakt med vaktmester.
Lastebiler og større kjøretøy som ikke kan plasseres i garasjene, plikter å benytte plass ute, anvist av styret.
Har du ikke selv bil, og ønsker å leie ut din garasjeplass, kan den kun leies ut til beboere i Vestliåsen Boligasameie.

4.3. Husholdningsavfall /kildesortering

Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelbeholder i søppelboden. All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår. Matavfall skal pakkes i grønn pose, plastemballasje i blå pose. Restavfall i vanlig handlepose. Forøvrig vises til kommunale regler om kildesortering. Papp og papir kastes i egne beholdere. Dersom beholderne er fulle, vennligst finn en annen ledig beholder.
NB! Store svarte søppelsekker er ikke tillatt.
Det skal ikke under noen omstendigheter kastes annet avfall enn husholdningsavfall & papir i søppelbeholderne.
Annet avfall skal kastes i container ved vaktmesterbua. Er du i tvil, ta kontakt med vår vaktmester.

Spesialavfall må håndteres av beboeren selv. Spesialavfall skal leveres på nærmeste gjenbruksstasjon. Alle regler pålagt av det offentlige, skal følges.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at ordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Oslo, 10.2.2014
Styret i Vestliåsen Boligsameie

Propr.no
E-post: paal@propr.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Vestliåsen Boligsameie**

Megleropplysninger 29.04.2025
Vi viser til forespørsel av 29.04.25

Boligselskap:	Vestliåsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	971 438 649
Gnr./bnr:	99 / 46
Eier(e):	Julia Martynenko / Oleksii Sinitsyn
Seksjons-/andelsnr:	113
Adresse:	Vestlisvingen 39, 0986 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/vestliasen/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/vestliasen/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 93154406
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponerer garasjeplass.

Informasjon om lån:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.74.74606
Nominell rente (flyt):	6,90 %
Innfrielsesår:	2040
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2025:	kr 31 805 573
Andel av saldo	kr 168 356
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.887,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 362,- pr. md.
Garasje	kr 200,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.156,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.605,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1121

Vestliåsen Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Vestliåsen Boligsameie

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 18:30 og lukker 31. mai kl. 18:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1121

Det holdes også et frivillig møte 28. mai kl. 18:30 , Tilfluktsrommet til Vestlifaret.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

28. mai kl. 18:30, Tilfluktsrommet til Vestlifaret

Dette møte er et beboermøte. Her vil det være en fin anledning for å levere fysiske stemmer for de som ikke stemmer digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensregler - pkt 4 – 4.2.
7. Endring av vedtekter - §5 – (-2) -pkt i
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestliåsen Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Britt er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Åse Østli og Helge O. Helgesen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1121_Årsrapport-2024.pdf
2. 1121_Vedtekter.pdf
3. Ordensregler 2023-2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 220 000.

Sak 6

Endring av husordensregler - pkt 4 – 4.2.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

"Har du ikke selv bil, og ønsker å leie ut din garasjeplass, kan den kun leies ut til beboere i Vestliåsen Boligsameie."

Forslag til vedtak

"Har du ikke selv bil, og ønsker å leie ut din garasjeplass, kan den kun leies ut til beboere i Vestliåsen Boligsameie."

Sak 7

Endring av vedtekter - §5 – (-2) -pkt i

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

i) vinduer og ytterdører

Forslag til vedtak

Godkjenne forslag til endring av vedtekt slik den er beskrevet i saken.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Olav Helgesen
- Marek Bronislaw Palma
- Tore Pedersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Marit Nordhagen Pedersen
- Yaser Fiaz

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Lindhart	Vestlisvingen 27
Styremedlem	Nassira Adbellaoui	Vestlisvingen 29
Styremedlem	Helge Olav Helgesen	Vestlisvingen 23
Styremedlem	Marek Bronislaw Palma	Vestlisvingen 21
Styremedlem	Tore Pedersen	Vestlisvingen 21
Varamedlem	Yaser Fiaz	Linderudveien 2
Varamedlem	Grethe Iversen	Vestlisvingen 29

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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

Generelle opplysninger om Vestliåsen Boligsameie
Sameiet består av 3 bygninger med til sammen 180 eierseksjoner. Blant disse 1 stk. tjenesteleilighet .

Blokk 10	Vestlisvingen 21 – 27
Blokk 9	Vestlisvingen 29 – 37
Blokk 11	Vestlisvingen 39 – 49

Gårds- og bruksnummer 99 – 46. Bygslet areal 22,274 m2

Vi har følgende eierstruktur pr. 31.12.2023

1 stk.	eies av Bløderforbundet
5 stk.	eies av Boligbygg Oslo KF
1 stk.	tjenesteleilighet
173 stk.	eies av private

Bygninger
Seksjon 16 eies av Vestliåsen Boligsameie. Det er til enhver tid sittende

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er EY.

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Styrets arbeid
Styret har kontor ved siden av vaktmester bua.
Styrets representanter har møter ca. en gang i måneden.
I perioden har det blitt avholdt 11 styremøter, og blitt behandlet innkomne saker, hvorav flere har vært behandlet flere ganger.

Regler som gjelder for styret i Vestliåsen B.S.
1. Eierseksjonsloven
2. Vedtekter for Vestliåsen B.S.
3. Ordensregler for Vestliåsen B.S.
4. Beslutninger vedtatt på sameiermøtene i Vestliåsen B.S.

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Telefonnummer i Vestliåsen B.S.
Vaktmester 915 75 452
Styrets leder 906 17 244
e-post: vaktmester@vestliaasenbs.no
e-post: styret@vestliaasenbs.no
Beboere (leietakere) må registrere seg på Vibbo, som er vår kanal for informasjon til eiere og beboere.

Vaktmestertjeneste
Vår vaktmester Arne Wammer, ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelsen.
Arbeidstid hverdager kl 07 – kl 1500 / Kontortid fra kl 12 – kl 1300.
Ved ferie og sykdom, må styret skaffe vikar.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer: 75514042.

Oppstår det skader i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, å prøve og kartlegge årsaken til skaden.
Skaden meldes til styreleder tlf 906 17 244 eller til vår vaktmester - tlf 915 75 452.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastet hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innen seksjonseiers ansvar.

I de tilfeller hvor sameiets forsikring har vært i bruk, er vann som regel årsaken.
Styret oppfordrer alle sameiere til å utvise den største forsiktighet. Reiser man bort for en lengre periode, slå av varmtvannsbereder og skru av hoved vannkranen i leiligheten.
Ved lengre fravær, oppgi ditt telefonnummer til vaktmester Arne Wammer, tlf 915 75 452.
Den enkelte seksjonseier og leietaker må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Sameiers ansvar
Sameier har ansvar for at sin seksjon vedlikeholdes.
Det er også sameiers ansvar at leietaker overholder ordensregler og vedtekter.
Eier skal ha jevnlig kontakt med sin leietaker, og ha ettersyn og ansvar for sin seksjon.

Brannsikringsutstyr – sameiers ansvar
I følge brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en til to godkjente røykvarslere, samt minst ett slokkeutstyr i form av pulver/skumapparat på minst 6 kg til bruk i alle rom.
Det er sameier (beboer) som er ansvarlig for vedlikehold av utstyret, å påse at dette er montert og fungerer tilfredsstillende.

Sameiet har kontroll av brannvarslingsutstyr hos beboere i samarbeid med Norsk Brannvern, ca. hvert 5.år.
Siste kontroll var i august 2020 med nedslående resultat, og var ikke godkjent i henhold til lovpålagte krav. Mange var ikke hjemme, selv om Norsk Brannvern hadde varslet når de kom.
Styret ber sameiere og beboere ta ansvar!

Brannsikringsutstyr – sameiets ansvar
Synlige brannslukningsapparater er montert i garasje i alle tre blokkene. Nødutgangskilt på dørene. Synlige brannslukningsapparater er montert i kjellere inn til hver oppgang.
Nødutgangskilt og brannslukkerskilt er hengt opp i kjellere. Årlig ettersyn av NOHA med rapport.
Brannvarslingssystem har blitt montert i garasje og kjellere med direkte kontakt til brannvesenet.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risiko vurdere, planlegge, organisere, utføre vedlikeholdet, og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet felles elektrisk anlegg, brannvern og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det så spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

ANDRE TJENESTER

RiksTV / OpenNet
Styret inngikk avtale 1.11.2021, og som ble reforhandlet 1.1.2023.
Styret gjør oppmerksom på at dekoder og boksen tilhører sameiet og skal ikke fjernes fra seksjonen.
Har du spørsmål knyttet til nett- eller TV /tilleggstjenester, kan du ringe 21 01 61 50 eller besøke deres nettside www.obosopennet.no.

Som ny sameier/leietaker må du registrere deg hos OBOS OpenNet for å få tilgang til tv-appen eller min side og andre fordeler ved å kontakte kundeservice 21 01 61 50.
Styret håper at man vil kjøpe tilleggskanaler, slik at parabolantenner kan bli borte fra terrassene.

EL-bil
Styret har inngått avtale med firma Aneo Mobility AS, (tidl. Ohmia Charging)) og ønsker du ladeplass kan det bestilles hos Aneo på tlf.464 26 000.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Vestliåsen B.S. er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.
Renhold
Sameiet har avtale med Rydje Renhold AS som har ansvaret for vask av trappeoppgangene.

Nøkler/skilt
Som sameier/leietaker er du forpliktet til å ha postkasseskilt og ringeklokkeskilt.
Tape og lapper på postkasse-/ringeklokkeskilter ikke tillatt.
Nøkler/garasjeåpner og skilt bestilles skriftlig til vår vaktmester.

Parkering
Sameiet har avtale med P-service AS om parkering på våre ute områder. Se våre parkeringsbestemmelser som ligger på Vibbo.no under våre Husordensregler.
Spørsmål vedrørende kontrollsanksjoner skal rettes til P-service AS på nettsiden; www.klage.p-service.no.

Vestliåsen har 12 uteplasser på nedre parkeringsplasser, samt 12 uteplasser for store biler ved brakke.

Leiepris på innskuddsgarasje	kr 200,-
Leiepris på utleiegarasje	kr 350,-
Leiepris - uteplass små biler	kr 300,-
Leiepris - uteplass store biler	kr 400,-

Garasje
Det følger 1 plass i garasje til hver leilighet.
Det skal være plass til 3 biler ved siden av hverandre, og du som sameier må påse at det er plass til 3 biler.
Garasjen skal ikke brukes til «bilverksted».
Hastighet i garasje er gangfart.
Tomgangskjøring er forbudt.

Det er viktig at det holdes orden ved bilplassene, og ikke setter fra seg møbler, papp og annet brennbart materiale. Det skal ikke skrues i vegger - evt. kun oppheng for bildekk til 1 bil. Ønsker du oppheng for bildekk på vegg, ta kontakt med vaktmester. Det er ikke lov å montere skap/hyller på veggene.

Container
Styret opprettholder lånecontainer fra Franzefoss som en service til Vestliåsen sine beboere også i 2024. Meningen er å kaste større gjenstander i denne som ikke kan/skal kastes i søppelboden.
Kun gjennomsiktige søppelsekker kan brukes.
Mange «misbruker» denne servicen som sameiet gir, ved å kaste elektriske artikler, dekk og større hvitevarer, som er spesialavfall.
Ta turen selv til nærmeste gjenvinningsstasjon eller til nærmeste butikk som Elkjøp.

Det er ikke tillatt å sette fra seg møbler og andre gjenstander ved containeren i helgene fra fredag etter kl 1500 til søndag frem til kl 1900 – Respekter våre helligdager som jul, påske, 17. mai og pinse.
LES SKILT PÅ VEGG BAK CONTAINER!

I 2023 hadde vi 18 tømminger samt en egen container for dugnaden. Ordningen koster sameiet ca kr 60.000,- i året.

Søppelboder
Søppelbodene er til restavfall og papp/papir.
Husk å kildesortere! Det er VIKTIG!
Isopor og plast må ikke kastes i papircontainere.
Legg ikke avfallsposene i store svarte søppelsekker**!**
Glass og flasker skal kastes i egnede beholdere i nærmiljøet.
Er du i tvil, kontakt styret/vaktmester.

Husdyr
På sameiets område skal alle hunder holdes i bånd. Ekskrementer skal fjernes straks. Er du katteeier, er det ditt ansvar at katten ikke er til sjenanse for naboer.

Det er ikke tillatt å legge mat ut til småfuglene eller andre dyr på vårt område, terrasser e.l.

Kjellere
Det er ikke tillatt å sette fra seg møbler eller andre gjenstander i kjellergangene. Dette på grunn av brannfare! Er du i tvil, ring vaktmester.

Røykeforbud
Det er røykeforbud i alle fellesrom i Vestliåsen Boligsameie. Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppganger, kjellere eller i garasjeanleggene. Vennligst respekter røykeforbudet!

Byggeaktivitet
Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer i Vestliåsen Boligsameie.
Styret skal søkes om man ønsker å sette opp boder på terrasser, nye vinduer og utvide plattinger.

Bad
I 2016 gjennomførte vi rehabilitering av stigerør hos alle, og la vannrørene synlig på vegg.
Det finnes flere gamle sluk, og det er viktig at disse renses for hår og skitt, og ses over ofte. Det beste er at gamle sluk skiftes.
Ved rehabilitering av bad, skal man bruke godkjente fagfolk med papirer i orden.
Spør gjerne vår vaktmester om råd.

Arrangementer
10. mai holdt vi dugnad, med godt fremmøte av beboere, og med velfortjent kaffe, brus og boller etter arbeidet.

Vi klarte ikke å få til en pensjonisttur i år, da det dessverre ble for få påmeldte.

Julegrantenningen ble avholdt 1. søndag i advent - 3.12.2023. Det var veldig kaldt denne ettermiddagen, så nisseorkesteret kunne ikke delta på grunn av kulde og da få vanskeligheter med å få lyd i instrumentene. Det ble likevel et godt fremmøte av beboere, som ble servert julegløgg, pepperkaker, pølser og godteposer til barna.

Flaggdager
Sameiet flagger på alle offentlige flaggdager.

Fargekoder til Vestliåsen Boligsameie
Har du selv lyst til å male veggene på terrassene, eller skifte dører og vinduer, kan maling hentes hos vaktmester.
Kjøper du ferdigmalte vinduer/dører oppgi kode – Rød 4040-Y80R – Drygolin- glans 40-60 – produsent Jotun.

Markiser i Vestliåsen Boligsameie
Skal du skifte markise ønsker styret at disse skal være like, slik at det ikke blir mange ulike farger og striper som gir et uryddig inntrykk.
Ta kontakt med vaktmester eller styreleder for å se prøver av fargene.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at virksomheten i Vestliåsen Boligsameie forurenser det ytre miljø utover det som anses som normalt for et boligsameie.

Uteområder
Uteområdene blir vedlikeholdt av vår vaktmester. Dette gjelder også for alle hager ved inngangspartiene. Vaktmester Arne Wammer gjør en flott jobb på uteområdet vårt, samt det daglige arbeid og vedlikehold.

Styret ber også om deres hjelp til å holde det pent og ryddig på alle fellesområdene. Kast ikke sneiper, snus og papir på området eller fra terrassene. Bruk søppelkassene!

Utstyr/maskiner
Det blir utført service på traktor og gressklipper i henhold til serviceheftet av godkjente verksteder**.** Servicen på andre maskiner er utført av vår vaktmester.

Omsetning av seksjoner
Det har blitt foretatt 2. eierskifter i 2023. Gjennomsnittlig salgssum er kr.3 905 000
Høyeste salgspris er kr.4 350 000for en 4 roms leilighet på 102 kvm.

Avtaler

Telenor Mobil	Basestasjon blokk 11- fortsetter. Ekstra inntekt kr 36.335,-
Hörmann	Årlig service på garasjeportene
NOHA	Årlig service på brannslukningsapparater
P-service AS	Inngått avtale i 2018
OBOS OpenNet/Rikstv -	Reforhandlet avtale 1.1.2023
Aneo Mobility AS (tidli. Ohmia)	Inngått avtale i nov. 2019 om El-bil lading i garasjeanlegg.
Firesafe	Inngått avtale 2022

Klager / henvendelser til styret
Det er de samme klagene som går igjen;
- Klagene har stort sett gått ut på støy og høy musikk fra leiligheter.
  Det skal være ro i leiligheter og på terrasser kl 2300.
- Klage på byggestøy med boring og pigging. Boring og pigging er kun tillatt fra mandag til fredag fra kl 0800 – kl 1600. Ikke helligdager.
- Sneiper og snus kastes ned til naboer både på stuesiden og kjøkkensiden. Dette er meget brannfarlig.
- Klage på «urettmessige» parkeringsgebyr. Styret ber dere om å lese våre parkeringsbestemmelser grundig.
- Klage på biler i garasjene. Man parkerer feil, tett på sidemannens bil, så vedkommende ikke kommer seg ut. Se etter hvordan du parkerer!
- Klage på at noen bruker deres parkeringsplass. Plassen kan ha stått tom i noen dager, og når eier kommer tilbake står det en bil på eiers plass.
  Dette skal ikke skje**! Hver leilighet har 1 plass til disposisjon!**

Hendelser i perioden
- Rotter er igjen observert på bakkeplan oppg 45/47 og oppg 33/35. Styret har fornyet avtalen med firma Anticimex som vil ha kontroll på 2 stk smartbox som er satt ut som fangere.
- Tett avløp på terrasse i oppg 43.
- Avløp- lekkasje i leilighet oppg 39.

I perioden er dette utført:

- Vanlig service på garasjeporter, vifter, brannslukningsapparater og arbeidsmaskiner.
- Tiltak for strømsparing.
- Gartner klippet og trimmet busker rundt på området.
- Asfalt på deler av området.
- 2 epletrær kjøpt fra Lif Laga Stovner, plantet på plen foran oppg 21 og på plen foran blokk 11 (39-49)
- Vask av garasjer
- Slamsuget 18 kummer rundt på området.
- Satt opp gjerde m/trapp for nødutgang blokk 9.
- Vedlikehold og reparasjon av terrasse i H0302 oppg 25.
- Ellers daglig vedlikehold.

Hva som skal gjøres i 2024

- Vask av garasje.
- Nye lamper i garasjetak.
- Oppmerking på parkeringsområdene våre.
- Fortsette tiltak for strømsparing.
- Fortsatt samarbeid med Protector AS, vedr katodisk system garasje blokk 11.
- Klipp og stell av busker/hekker.
- Daglig vedlikehold.

Forslag til vedlikeholdsplan fremover

- Nødlys/brannvarsling i oppganger.
- Fortsette med betongarbeid.
- Male vegger i kjellere.
- Gjerder i 2 U bør vedlikeholdes og males
- Fortsette arbeid med strømsparing.

Rekkefølgen på oppgavene kan endres, og er ansvaret til det til enhver tid sittende styre.
Annet forefallende arbeid vil bli utført.

Oslo, 10. april 2024
Styret i Vestliåsen Boligsameie

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital som i hovedsak skyldes større vedlikeholdsoppgaver finansiert ved låneopptak. Framtidig driftsoverskudd samt nedbetaling av sameiets lån, vil redusere den negative egenkapitalen.
Sameiet har under hele perioden innfridd sine forpliktelser til rett tid.

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 9 245 826.
Andre inntekter består i hovedsak av inntekter for utleie av antenneplass til Telenor og leie av uteplasser.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr – 6 622 815.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppgangen under året.

Resultat
Årets resultat på kr 900 096 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) utgjør kr.1 130 322 for 2023. Resultat inkludert lån er negativt på kr - 230 226.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 503 967.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
Under posten drift- og vedlikehold er det medtatt estimerte utgifter til bl.a.utbedring av betongskader, malearbeider og brannvarslingssystem i garasjer.

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

Lån
Vestliåsen Boligsameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo, henvises til note i regnskapet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene
fra 01.03.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Vestliåsen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestliåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8E22O-7LVKI-BAKKN-MSY6G-IJ5A0-1F5NQ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 8. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8E22O-7LVKI-BAKKN-MSY6G-IJ5A0-1F5NQ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

VESTLIÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 438 649, KUNDENR. 1121

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 245 826	9 042 456	9 124 000	10 227 000
Andre inntekter	3	53 425	50 546	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 299 251**	**9 093 002**	**9 164 000**	**10 267 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-724 024	-622 263	-840 000	-810 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	14	-48 580	-48 607	-73 000	0
Revisjonshonorar	6	-11 141	-10 880	-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-225 500	-240 560	-255 000	-232 300
Konsulenthonorar	7	-86 132	-30 021	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-525 281	-1 163 083	-436 000	-977 000
Forsikringer		-700 434	-848 920	-876 000	-750 000
Festeavgift		-316 880	-277 461	-317 000	-317 000
Kommunale avgifter	9	-1 972 475	-1 645 992	-1 890 000	-2 300 500
Energi/fyring		-301 087	-307 570	-330 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-757 942	-793 944	-800 000	-777 690
Andre driftskostnader	10	-733 339	-617 255	-627 000	-709 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 622 815**	**-6 826 556**	**-6 685 000**	**-7 466 490**
DRIFTSRESULTAT		**2 676 436**	**2 266 446**	**2 479 000**	**2 800 510**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	222 069	120 285	0	0
Finanskostnader	12	-1 998 408	-1 309 687	-559 000	-2 207 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 776 339**	**-1 189 402**	**-559 000**	**-2 207 000**
ÅRSRESULTAT		**900 096**	**1 077 044**	**1 920 000**	**593 510**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		900 096	1 077 044		

VESTLIÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 438 649, KUNDENR. 1121

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	46 942	46 942
Andre varige driftsmidler	14	97 240	145 820
SUM ANLEGGSMIDLER		**144 182**	**192 762**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		50 024	12 811
Forskuddsbetalte kostnader		50 457	57 614
Andre kortsiktige fordringer	15	16 815	4 615
Driftskonto OBOS-banken		1 010 605	1 052 666
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27 334	26 958
Sparekonto OBOS-banken		1 002 857	959 063
Sparekonto OBOS-banken II		2 102 396	2 009 186
SUM OMLØPSMIDLER		**4 260 488**	**4 122 912**
SUM EIENDELER		**4 404 671**	**4 315 675**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-29 531 298	-30 431 394
SUM EGENKAPITAL		**-29 531 298**	**-30 431 394**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	33 179 448	34 309 770
SUM LANGSIKTIG GJELD		**33 179 448**	**34 309 770**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		173 275	197 043
Leverandørgjeld		167 825	111 160
Skyldige offentlige avgifter	18	53 785	50 333
Påløpte renter		196 852	9 400
Påløpte avdrag		90 712	0
Annen kortsiktig gjeld	19	74 072	69 363
SUM KORTSIKTIG GJELD		**756 521**	**437 299**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 404 671**	**4 315 675**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 02.05.2024
Styret i Vestliåsen Boligsameie

Britt Lindhart/s/ Nassira Adbellaoui/s/ Helge Olav Helgesen/s/

Marek Bronislaw Palma/s/ Tore Pedersen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 233 016
Lån leiligheter	2 621 388
Digital-TV/Bredbånd	777 576
Garasje	486 600
Parkering	106 200
Leie	66 912
Fellesutg ikke u.sk.	40 212
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 331 904**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Fellesutg ikke u.sk.	-40 212
Lån leiligheter	-22 872
Garasje	-9 750
Parkering	-8 900
Digital-TV/Bredbånd	-4 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 245 826**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	111
Portåpnere	12 200
Telenor Norge AS, leie av antenneplass 2023	41 114
SUM ANDRE INNTEKTER	**53 425**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-460 082
Overtid	-55 504
Påløpte feriepenger	-73 729
Fri bil, tlf etc.	-255
Fri bolig	-67 608
Naturalytelser speilkonto	67 608
Arbeidsgiveravgift	-124 640
Pensjonskostnader innskudd	-12 301
Refusjon sykepenger	5 532
Arbeidsklær	-3 046
SUM PERSONALKOSTNADER	**-724 024**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 220 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning etc. for kr 7 474, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 141.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-40 159
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 911
Ødegård og Lund AS, befaringsrapporter etc.	-34 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-86 132**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-143 375
Drift/vedlikehold VVS	-69 004
Drift/vedlikehold elektro	-42 602
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 865
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 341
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 010
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-75 833
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 706
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-545
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-525 281**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 339 192
Renovasjonsavgift	-633 283
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 972 475**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-76 166
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 155
Driftsmateriell	-29 966
Lyspærer og sikringer	-2 060
Vaktmestertjenester	-47 216
Renhold ved firmaer	-293 901
Snørydding	-58 413
Gressklipping	-15 269
Andre fremmede tjenester	-6 046
Kontor- og datarekvisita	-2 688
Trykksaker	-5 775
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 625
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 474
Andre kontorkostnader	-541
Telefon/bredbånd	-12 627
Porto	-3 580
Drivstoff biler, maskiner osv.	-15 809
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-112 445
Bilgodtgjørelse	-910
Reisekostnader	-372
Kontingenter	-2 900
Gaver	-1 051
Bank- og kortgebyr	-5 297
Velferdskostnader	-11 055
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-733 339**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 633
Renter av sparekonto i OBOS-banken	119 442
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 245
Kundeutbytte fra Gjensidige	93 740
Andre renteinntekter	9
SUM FINANSINNTEKTER	**222 069**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 998 408
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 998 408**

NOTE: 13
LEILIGHETER

Leiligheter	45 442
Garasje (tilhørende leilighet 16)	1 500
SUM LEILIGHETER	**46 942**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 16.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 2		
Kostpris	242 500	
Avskrevet tidligere	-97 000	
Avskrevet i år	-48 500	
		97 000
Gressklipper		
Tilgang 2001	11 219	
Tilgang 2002	113 482	
Avskrevet tidligere	-124 382	
Avskrevet i år	-80	
		239
Traktor		
Tilgang 2001	307 500	
Avskrevet tidligere	-307 499	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**97 240**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-48 580**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 615
Potråpnere	12 200
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**16 815**

NOTE: 16

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

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

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-29 654 403	
Nedbetalt tidligere	-4 655 367	
Nedbetalt i år	1 130 322	
		-33 179 448
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-33 179 448**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-27 334
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 451
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-53 785**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-73 729
Fakturagebyr	-343
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-74 072**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 75514042. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

V E D T E K T E R

for

Vestliåsen Boligsameie, org. nr. 971438649

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Sist endret på digitalt årsmøte 28.5.2023.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Vestliåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.9.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 180 boligseksjoner på eiendommen gnr. 99, bnr. 46 i Oslo kommune.

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

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

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Seksjon nr. 16 som er vaktmesterleiligheten, eies av sameierne i fellesskap. Denne seksjonen avgir ikke stemme ved årsmøter.

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

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
Det samme gjelder ny seksjonseieres/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn (Ref. § 6 i Eierseksjonsloven). De forhold som der er nevnt er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Kun fysiske personer kan være seksjonseiere til boligseksjonene.

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

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

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn (Ref. § 6 i Eierseksjonsloven). De forhold som der er nevnt er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Skriftlig samtykke fra styret skal innhentes før anskaffelse. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor. Seksjonseier er ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel/ta kontakt med styret.

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Seksjon nr. 16 (vaktmesterleiligheten) har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

(Revidert 23.-26.5.2023)

ORDENSREGLER
FOR VESTLIÅSEN BOLIGSAMEIE

For å sikre beboernes trivsel i Vestliåsen B.S., er det utarbeidet ordensregler som skal medvirke til et hyggelig og godt bofellesskap. Beboerne plikter å følge disse. Ordensreglene gjelder hele boligsameiets område.

Hver sameier kan bli erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene.

Reglene gjelder for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte seksjon.

Vesentlige eller gjentatte brudd på ordensreglene ansees som mislighold av sameiernes plikter overfor boligsameiet, og styret kan etter vedtektenes §19 kreve fraflytting og salg av seksjonen.

1. Leilighetene
2. Oppgangene
3. Dyrehold
4. Fellesarealer

1. Leilighetene

1.1. Ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23 og kl 0700. Dette gjelder også balkonger/terrasser. For øvrig må det tas alminnelige hensyn til naboer.

Det oppfordres til å varsle naboer innen rimelig tid om sosiale arrangementer.

Byggestøy
Byggestøy, vedlikeholdsarbeid kan kun foregå mellom kl 08-2000 mandag – fredag, og mellom kl 0900 – 1700 på lørdager.
Pigging og boring i betong, tillates kun mellom kl 08-1600 mandag – fredag.
Ingen slik støy tillates på søndager, julaften, påskeaften, helligdager og offentlige høytidsdager.
Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

1.2. Tørking av tøy ute

Tørking av tøy ute på terrasser/balkonger, skal henge slik at det er minst synlig og ikke til sjenanse.

.

Tepper/ryer og lignende skal ikke ristes eller luftes ut fra balkong

1.3. Grilling

Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill, og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Gass skal oppbevares ute. Kullgrill er ikke tillatt i Vestliåsen B.S.

1.4. Fyrverkeri

Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på terrasser. For oppskyting, vil plass bli henvist av vaktmester.

1.5. Antenner /Parabol/Droner

Det tillates mindre parabolantenner kun på stuesiden, innenfor skilleveggen og monteres slik at antennen blir minst mulig synlig og ikke til sjenanse for naboen. Det er ikke tillatt å montere antenne på kjøkkensiden, da dette er vår rømningsvei. Kontakt styret for mer informasjon.

Bruk av private droner må brukes med fornuft og ta hensyn til andres privatliv. Regler for bruk finnes på www.datatilsynet.no

1.6. Brannsikringsutstyr

I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

1.7. Sikkerhet på terrassene

Terrassene har overheng over andre terrasser og hager. Det ble vedtatt på årsmøtet i 2010/2011 at store trær med store røtter ikke tillates plantet i terrassekassene, da betongen ved frost og kulde vil komme til å sprekke. Ved vanning av blomster, vask av terrassegulv og lignende, påse at det ikke renner fra terrassen ned til naboene under*,* **og at rennene er fri for søppel, slik at avløp ikke tettes.**

Det er tillatt ved mye snøfall å skuffe snøen ut over terrassen, men utvis stor forsiktighet og ta hensyn til naboene, særlig de på bakkeplan. Det er forbudt å kaste sigarettstumper, snus og andre gjenstander fra terrassene. Husk brannfaren!
Det er ikke tillatt å sette fra seg og oppbevare større gjenstander som eks. kjøleskap og fryser på terrassen. Kjøkkenterrassen er vår rømningsvei.
Vis hensyn til naboer ved bruk av terrassene.

1.8. Fasade

Det skal ikke forekomme noen endring av byggets ytre utseende, som påbygging, vinduer m.v.Ta kontakt med styret for retningslinjer.

1.9. Underetasje - bakkeplan

Etter rehabiliteringen i 2010, skal plattinger og andre endringer godkjennes av styret etter felles retningslinjer. Ta kontakt med styret.
Vis hensyn til beboere og naboer ved planting av busker og trær. Disse skal ikke være mere enn 2 m høye fra bakkenivå.

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline.

1.10. Tekniske installasjoner

Ventilasjon
Det er ikke tillatt å gjøre endringer i ventilasjonsanlegget som medfører redusert avtrekk, økt støy eller andre ulemper for naboene.
Det innskjerpes at på grunn av brannfare, er det ikke tillatt å koble avtrekk fra komfyr, tørkeskap/trommel til avtrekksanlegget.
Det er heller ikke tillatt å montere avtrekk fra komfyr direkte til yttervegg. I avtrekksvifte over komfyr, skal det være innsatt kullfilter.

VVS-installasjoner
Beboere må sørge for at avløpsrør ikke tilstoppes. Sluk skal jevnlig rengjøres. Dusjing direkte på baderoms gulv uten sluk, må ikke forekomme.

Meldeplikt
Ved vesentlige skader eller mangler, plikter sameier å melde fra til styret. Dette skal skje umiddelbart.

Ansvar ved skader
Sameierne må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameierne har gitt adgang til leiligheten. Ved vesentlige skader i egen leilighet, og som også berører annen leilighet, skal styret varsles om hendelsen.
Ved vesentlige skader, feil eller mangler på leiligheten skal disse utbedres av fagfolk. Opprettinger skal skje umiddelbart.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboer straks melde skaden til vårt forsikringsselskap **Gjensidige Forsikring – polisenr.nr. 75514042 – tlf. 03100**

1.11. Utleie av leilighet
Utleie skal meldes til styret og OBOS Eiendomsforvaltning for registrering, så fort avtale om utleie er gjort. Leier må godkjennes av sameiet ved styret.
Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne. Dette gjelder også deltakelse på dugnader. Utleier er ansvarlig for at leietaker får kopi av vedtekter/ ordensregler, og at regelverket blir fulgt.

2. Oppgangene
2.1. Ytterdører
Utgangsdørene til oppgangene og kjellerdører, skal til enhver tid være låst.

2.2. Skilting av ringeklokke- og postkasse
Skilting av ringeklokke- og postkasse, skal skje ved skriftlig bestilling av godkjente skilt gjennom vår vaktmester.

2.3. Opphold / lek
Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt. Røyking i fellesrom og oppgang er ikke tillatt.

2.4. Ingen oppbevaring i oppgangene
Personlige eiendeler skal ikke oppbevares i oppgangene. Barnevogner til daglig bruk, samt nødvendige hjelpemidler som rullatorer og rullestoler er tillatt. Barnevogner settes under platå i 1 etasje. Dette av hensyn til orden, renhold og brannforskrifter. Barnevogner som ikke regelmessig er i bruk, kan plasseres i sykkelbod om det er plass, eller kontakte vaktmester. Personlig eiendel på sameiets fellesarealer vil bli fjernet uten forvarsel av vaktmester og/eller styret.

2.5. Vask
Trappevask utføres av eget rengjøringsfirma.

Hver enkelt oppgang kan etter eget ønske/behov velge sin tillitsmann/kvinne. Vedkommende kan være den personen som retter eventuelle henvendelser til styret på vegne av sin oppgang.

3. Dyrehold

Husdyr kan ikke anskaffes uten skriftlig samtykke fra styret**.**
Oppdrett av husdyr er ikke tillatt (Vestliåsen B.S. vedtekter §16)
Ved samtykke er det eiers plikt at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser;

1) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2) Hund og katt må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
3) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel på terrasser, ved oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4) Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
   I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Spesielt om hund;

Hunder skal føres i bånd inne på vårt område.
Eier av hund skal straks fjerne ekskrementer som etterlates på vårt område.
Det tillates ikke bjeffing eller annen form for bråk som er til sjenanse for naboer.

4. Fellesarealer

4.1. Kjøring på området er kun tillatt ved flytting og annen nyttetransport.
Slå av motor under av/pålessing. Det er ikke tillatt å parkere på grøntareal eller parkere innenfor bommene. Kun av- og påstigning – max 15 min.
P-service AS (tidl. Smart Security), påser at reglene blir fulgt.

4.2. Garasje

Beboere som disponerer bil, plikter å benytte anskaffet garasjeplass som er bestemt i vedtektene § 15-1.

Max hastighet i garasje er gangfart.

Bilvask og reparasjoner i garasjen er ikke tillatt, kun omlegging av hjul.

Garasjen skal ikke brukes som lagringsplass. Det er ikke tillatt å plassere møbler, pappesker og annet brennbart materiale på plassen.

Det er tillatt å oppbevare ett sett sommer- og vinterdekk til 1 bil, montert på vegg eller liggende bak bil på din plass. Ved ønske om montering, ta kontakt med vaktmester.

Lastebiler og større kjøretøy som ikke kan plasseres i garasjene, plikter å benytte plass ute, anvist av styret.

Parkeringsplassene utenfor område er forbeholdt gjester.

4.3. Husholdningsavfall /kildesortering

Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelbeholder i søppelboden.

All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår.

Matavfall skal pakkes i grønn pose, plastemballasje i blå pose. Restavfall i vanlig handlepose.
Forøvrig vises til kommunale regler om kildesortering.

Papp og papir kastes i egne beholdere. Dersom beholderne er fulle, vennligst finn en annen ledig beholder.
NB! Store svarte søppelsekker er ikke tillatt.

Det skal ikke under noen omstendigheter kastes annet avfall enn husholdningsavfall & papir i søppelbeholderne.

Annet avfall skal kastes i container ved vaktmesterbua. Er du i tvil, ta kontakt med vår vaktmester.

Spesialavfall må håndteres av beboeren selv. Spesialavfall skal leveres på nærmeste gjenbruksstasjon. Alle regler pålagt av det offentlige, skal følges.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at ordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Oslo, 10.05.2023
Styret i Vestliåsen Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 28.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.24
Selskapsnummer: 1121 **Selskapsnavn:** Vestliåsen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Britt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Åse Østli og Helge O. Helgesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 220 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av husordensregler - pkt 4 – 4.2.

"Har du ikke selv bil, og ønsker å leie ut din garasjeplass, kan den kun leies ut til beboere i Vestliåsen Boligsameie."

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Endring av vedtekter - §5 – (-2) -pkt i

Godkjenne forslag til endring av vedtekt slik den er beskrevet i saken.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Helge Olav Helgesen
- [ ] Marek Bronislaw Palma
- [ ] Tore Pedersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Anne-Marit Nordhagen Pedersen
- [ ] Yaser Fiaz

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 99, Bruksnummer 46, Seksjonsnummer 113 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	28.04.2025 kl. 10.45
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	28.04.2025 kl. 10.43

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1984/45412-362/105 11.09.1984 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2021/1231430-1/200 04.10.2021 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 3 250 000
Omsetningstype: Fritt salg
MARTYNENKO JULIA
FØDT: 21.12.1979 IDEELL: 1/2
SINITSYN OLEKSII
FØDT: 14.07.1984 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

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:

1973/29-183/105 02.01.1973 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 99 BNR: 46

1973/29-296/105 02.01.1973 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 26,400
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1984/38514-1/105 01.08.1984 ** NYE VILKÅR

Heftelser i festerett:

1973/29-296/105 02.01.1973 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 26,400
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1984/38514-1/105 01.08.1984 ** NYE VILKÅR

1984/45412-3/105 11.09.1984 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
PANTERETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV VERDITAKST
TIL ENHVER TID
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/84052-1/200 24.01.2023 13:24 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 690 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1984/45412-2/105 11.09.1984 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 113
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/16249
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 180 SEKSJONER
SEKSJON NR 1-4, NR 6-15 OG NR 17 - 180 HAR ANDEL AV
SNR 5 OG 16.

1992/10258-3/105 21.02.1992 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
VESTLISVINGEN 39

Dato: 29.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510796
8482618

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.99 BNR. 46

Vi viser til bestilling av 20250429 for VESTLISVINGEN 39.

GNR. 99 BNR. 46

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.04.1970.

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

22274 m²

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

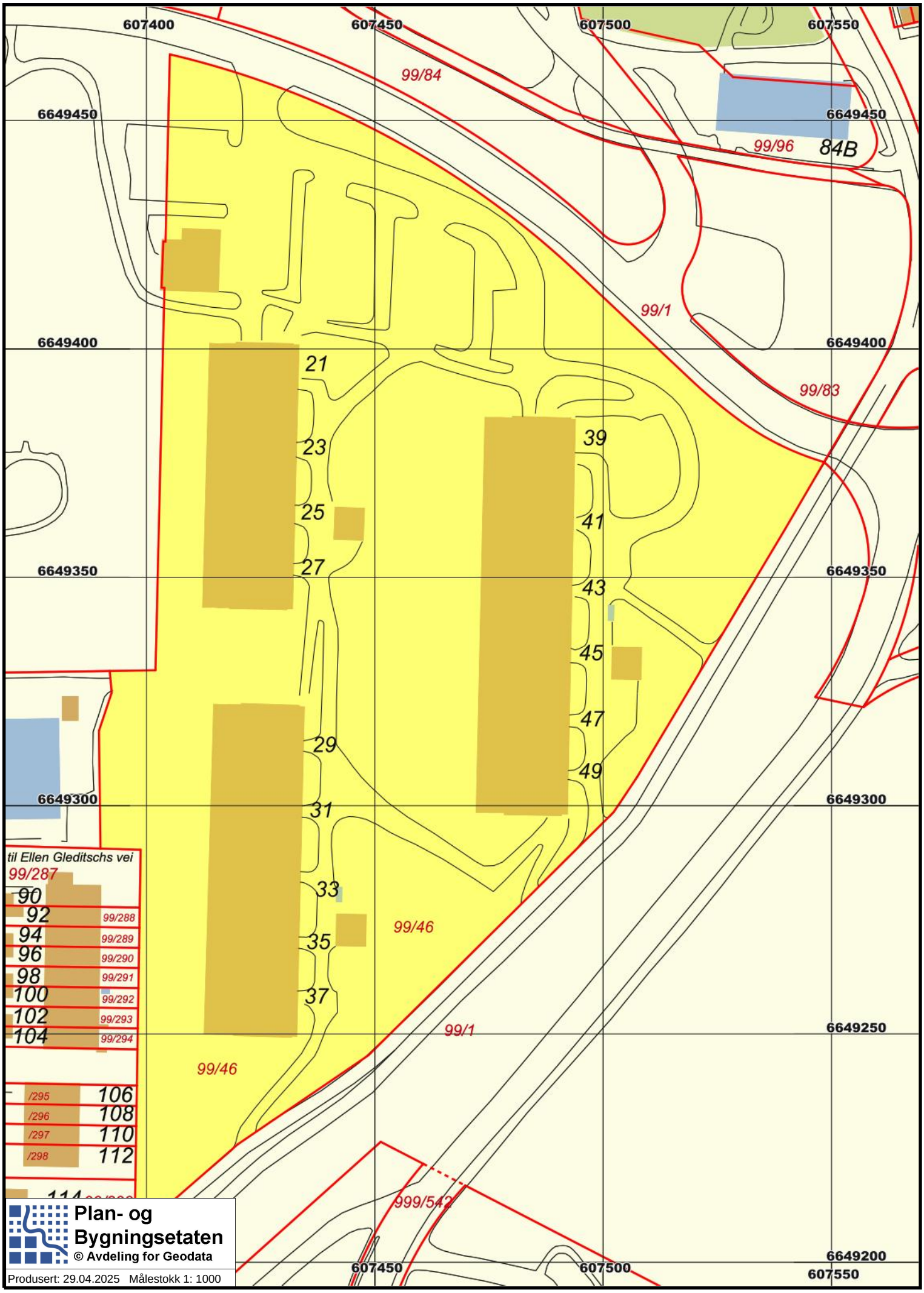
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

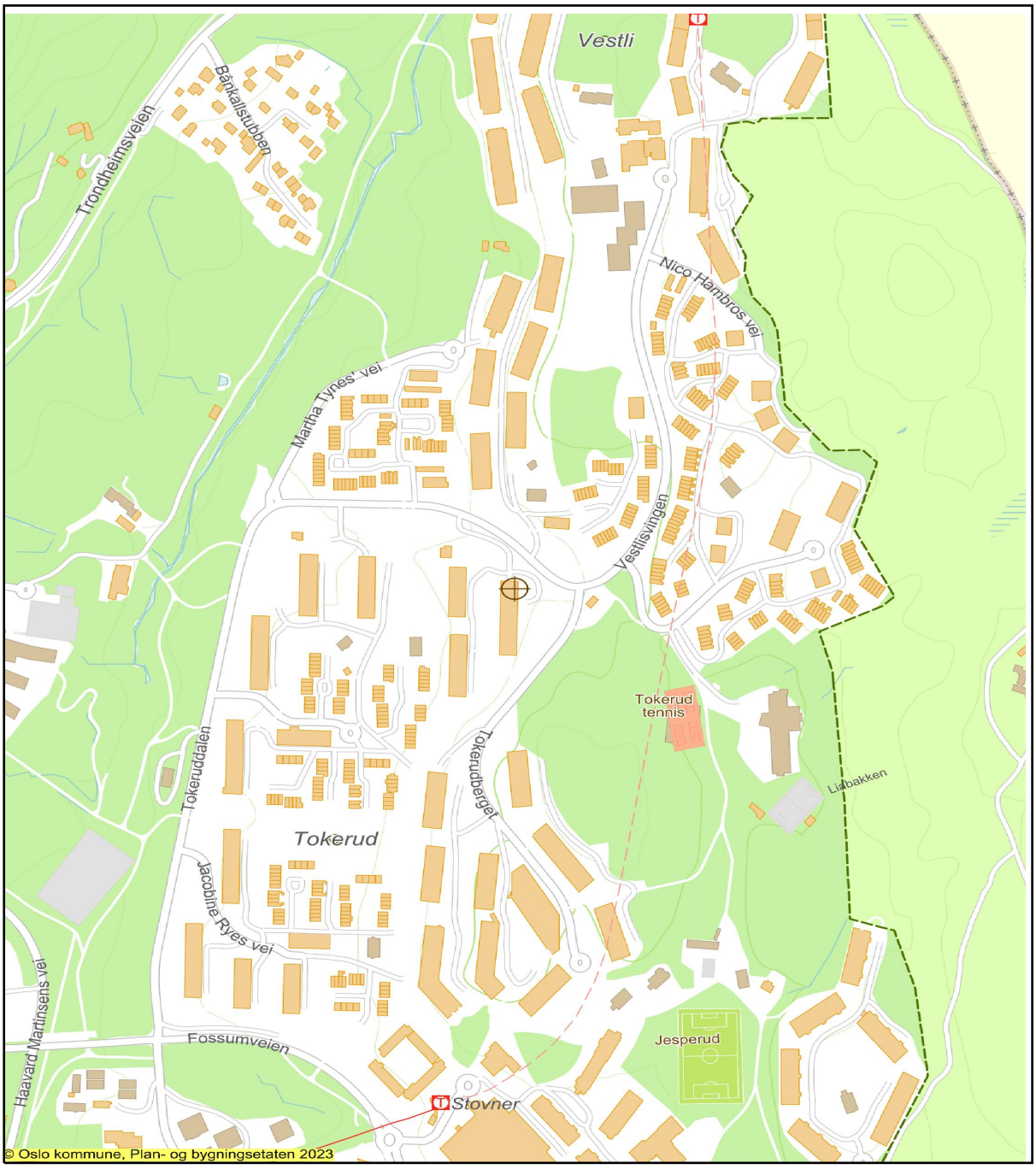
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


607400
607450
607500
607550
6649450
6649400
6649350
6649300
6649250
6649200
99/84
99/96
84B
99/1
99/83
21
23
25
27
39
41
43
45
47
49
29
31
33
35
37
99/46
99/1
til Ellen Gleditschs vei
99/287
90
92
99/288
94
99/289
96
99/290
98
99/291
100
99/292
102
99/293
104
99/294
/295
106
/296
108
/297
110
/298
112
999/542
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 29.04.2025 Målestokk 1: 1000

Oversiktskart

Adr.:	Vestlisvingen 39	Bydel :	STOVNER
Gnr bnr :	99 / 46	Skolekrets (2020/2021):	Vestli



Dato: 29.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Vestlisvingen 39 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 29.04.2025

607400 607500 607600

6649400 6649300 6649200

Byggeområde for bolig Beb. plan 165/70 (S-1352)

Boliger Beb.pl. 278/71 (S-1738)

Tomt for off.bygninger (barneinstitusjon) Beb.pl. 278/71 (S-1738)

Felles avkj. S-1738,11.1.72

Gangvei S-1738,11.1.72

Beb.plan 324/69 (S-1713)

Gangvei S-1713, 28.7.71

Kjørbar gangvei

S-1713, 28.7.71

Bru

Felles avkj. S-1738

f. Gatetun S-5219

Bolig/forretning S-5219, 12.6.24

Maks k 202

Byggegrense

#1 Underjordisk parkering

Byggeområde for boliger Beb. plan 278/71 (S-1738)

Felt C Byggeområde for bolig Beb. plan 278/71 (S-1738)

Annet veiareal S-1738

Bro

Turvei S-1713. 28.7.71

Fellesareal (Ballfelt) Beb. plan 324/69 (S-1713)

Byggeområde for bolig (Terrassehus) Beb.plan. 324/69 (S-1713)

Felles gangareal

Byggeområde for bolig Beb. plan 324/69 (S-1713)

Garasjer i u.et.

Beb.plan 324/69 (S-1713)

Gang-/sykkelvei Vedt. 23.3.72NR4

Friområde Turvei S-1713 28.7.71

Vedt. 23.3.72NR4

Fellesareal (gangvei)

Friområde Beb. plan 280/68 (S-1564) Reg.best. S-1352

Tomt for off. bygn. (dagh.)

Byggeområde for bolig (Terrassehus) Beb. plan 324/69 (S-1713)

Felles lekeareal Beb. plan 324/69 (S-1713)

S-1713, 28.7.71

Fortau

Felt Bs Byggeområde for bolig Beb. plan 280/68 (S-1564) Reg. best. S-1352

Felles gangareal Beb. plan 280/68

Gang-/sykkelvei Vedt. 31.3.70 (S-1564)

Friområde Turvei S-1713 28.7.71

Avkjørsel

Grøntområder S-1352, 19.9.66

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

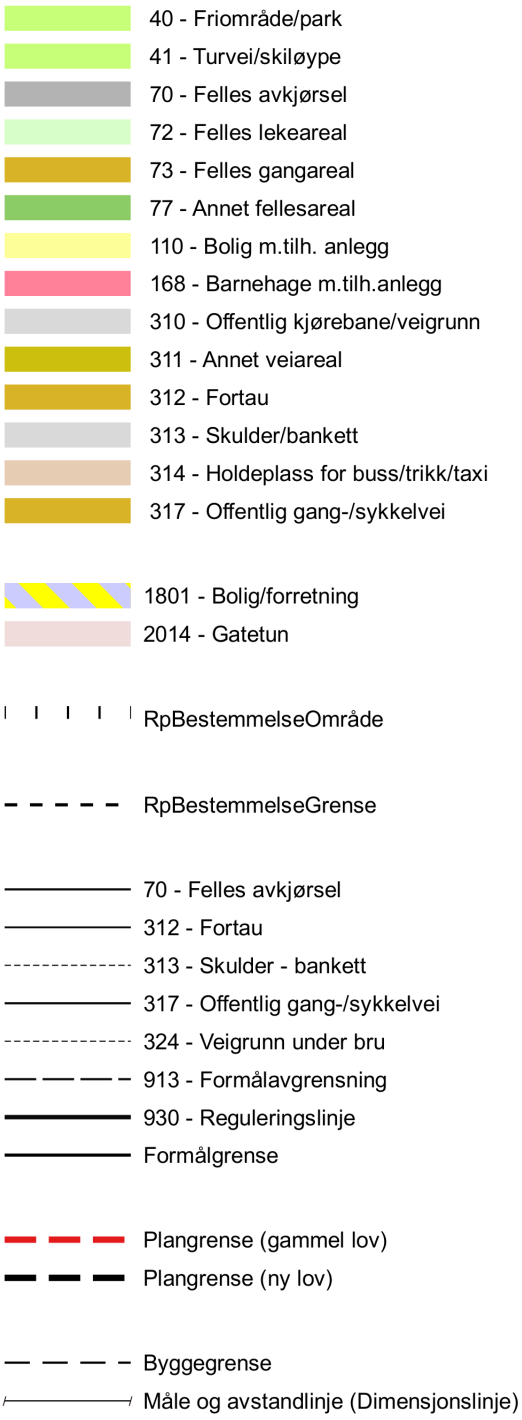
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

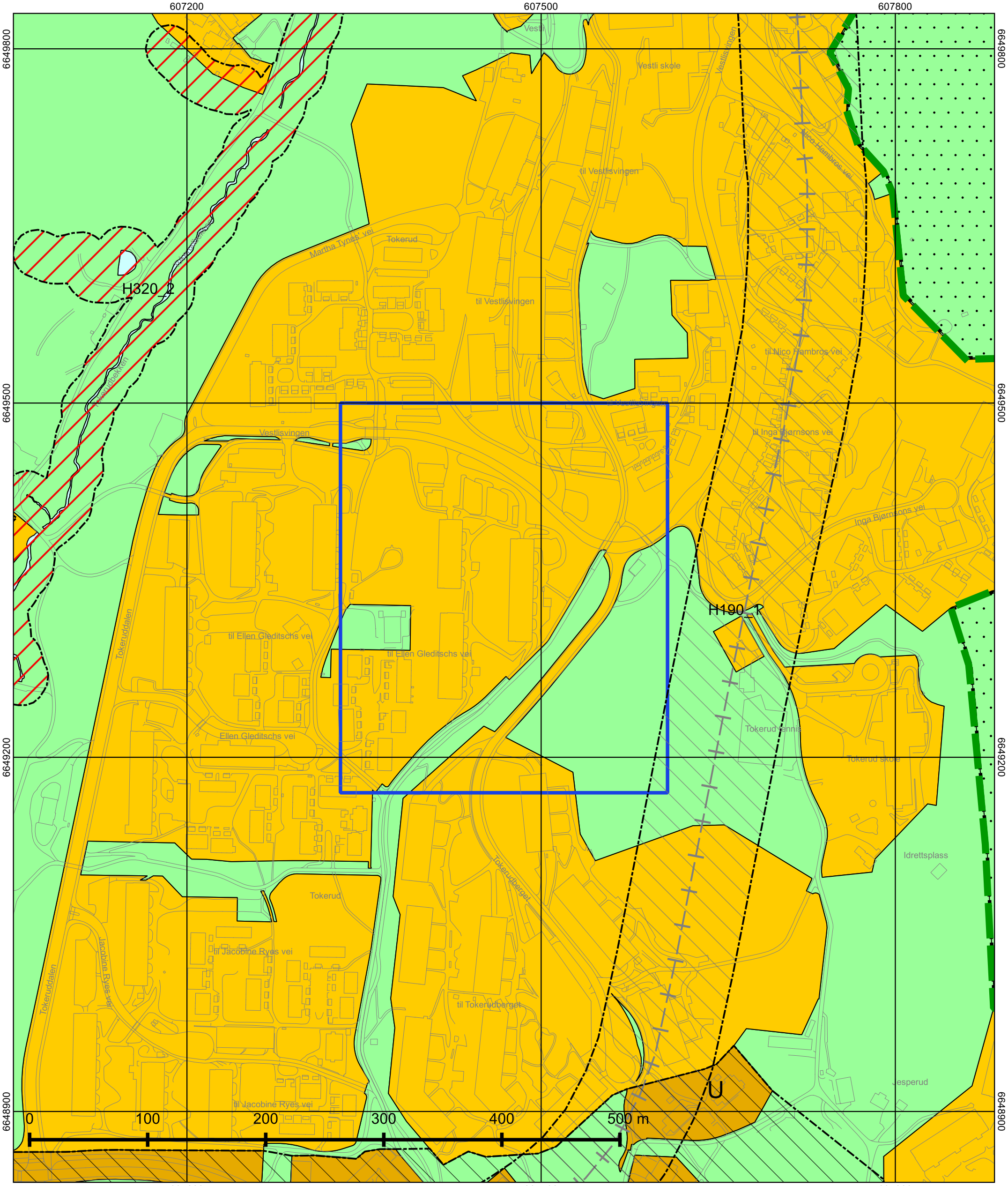
PlottID/Best.nr: 142015/ 86510796
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: VESTLISVINGEN 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 99/46

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142015/86510796
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	199408
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	06.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	VESTLISVINGEN 39
Postadresse:	0986 OSLO
Matrikkel:	0301-99/46

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199408

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
KA/LH

KOPI

Oslo, den 23/6-1972

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr 69/4198

Arbeidssted
Gnr. 99, bnr. 19, Blokk 11, Vestlisvingen,
Arbeidets art 39,41,43,45,47,49. Vestli Tokerud Felt B.
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14/6-1972

Bygningens art
Terrasseblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Byggeleder
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ansvarshavende
Overingeniör Oscar Semb, Holmenveien 19, Oslo 3.

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

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

Kr. Andersen

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

SIA. C 10 4000 AMBYGGEN 2260/70

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Vestliåsen Boligsameie
Vstlisvingen 21-49

0986 OSLO

Hovland, Tor
Gladengveien 8

0661 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940060039	95/75416

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	22. november 1995

Arbeidssted : 099/0046 Vestlisvingen 21-49
Byggherre : Vestliåsen Boligsameie, Vstlisvingen 21-49, 0986 OSLO
Arbeidets art: TEGLFORBLENDING AV GAVLER BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Selvaag Prosjekt AS
Postboks 544 Økern
0512 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201309463-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Dato: 23.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	VESTLISVINGEN 21 - 49	Eiendom:	99/46/0/0
Tiltakshaver:	Vestliåsen boligsameie	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Selvaag Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - VESTLISVINGEN 21 - 49

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201309463			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/8
Situasjonsplan		03.07.2013	1/9
Nytt balkongrekkverk		24.06.2013	1/10

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

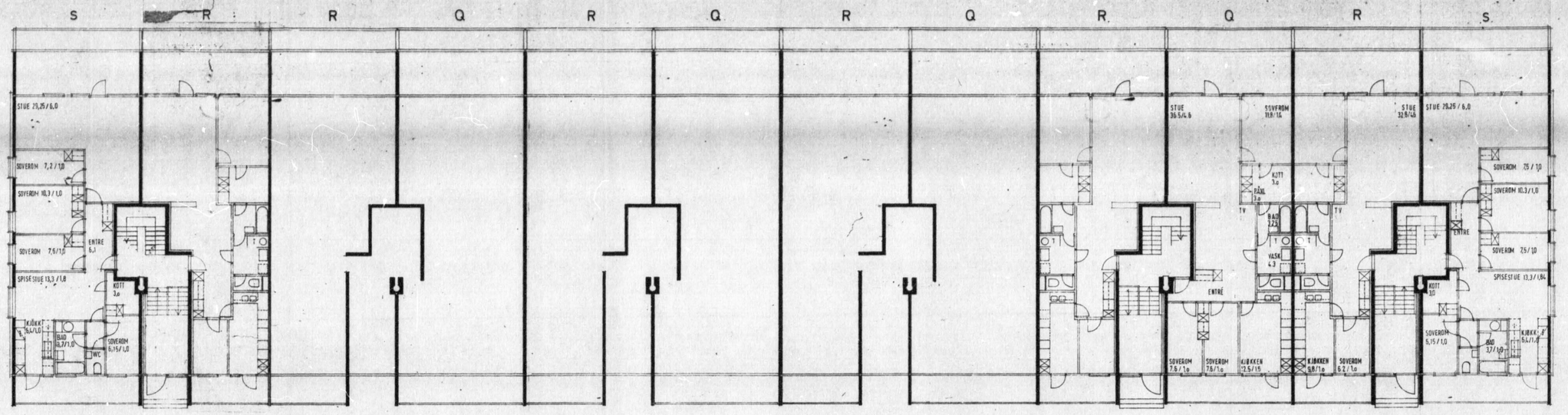
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.10.2015 av:

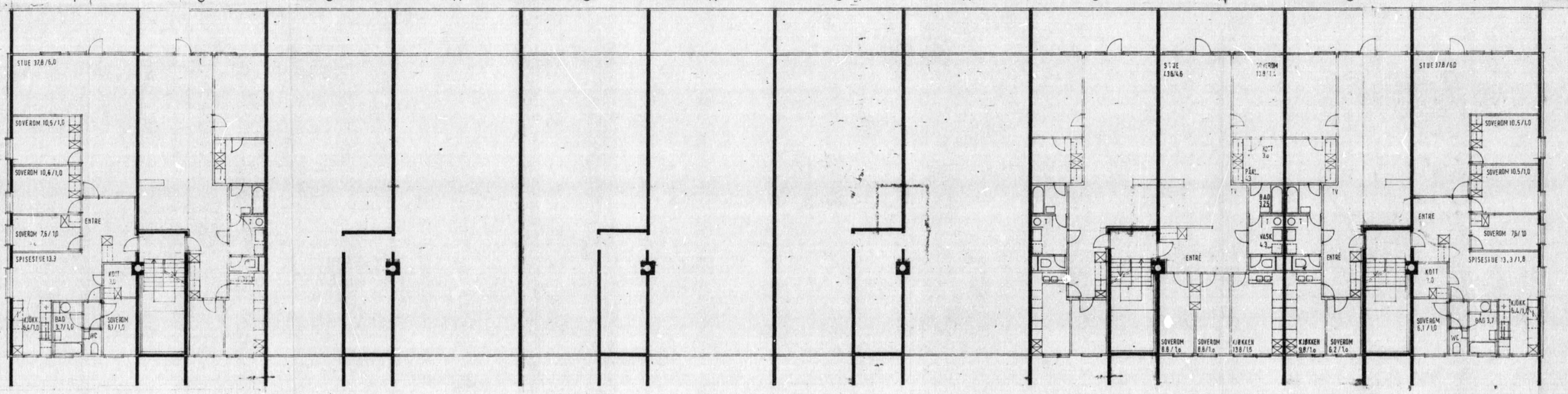
Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til

Vestliåsen boligsameie, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, styret@vestliaasenbs.no

NEDFOTOGRAFERT- 19 X





PLAN AV 1. ETASJE

Q	4	LEILIGHETER	4 ROM
R	6	LEILIGHETER	3 ROM
S	2	LEILIGHETER	6 ROM
	12	LEILIGHETER	

PLAN AV 1. UETG

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 23 JUN 1971

N	4	LEILIGHETER	4 ROM
O	6	LEILIGHETER	3 ROM
P	2	LEILIGHETER	6 ROM
	12	LEILIGHETER	

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 23 FEB. 1972

2 UETG.	12	LEILIGHETER
1 UETG	12	LEILIGHETER
1 ETASJE	12	LEILIGHETER
2 ETASJE	12	LEILIGHETER
3 ETASJE	12	LEILIGHETER
4 ETASJE	12	LEILIGHETER
BLOKK 3	72	LEILIGHETER

2

DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.
	D		
	C		
	B		
	A		
10.11.69			

VESTLI FELT B
SELVAAG-BYGG.

BLOKK 11
PLAN AV 1. UETG OG 1. ETG
TERRASSERT BLOKK T42+G

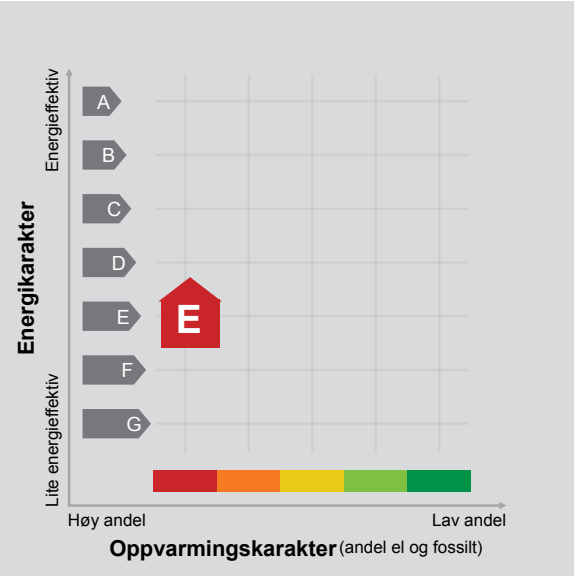
1:100 TEGN. NR. 003

TEGN. NR. 140 - B - B11

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vestlisvingen 39
Postnummer	0986
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	113
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80673124
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119460
Dato	13.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 11 693 kWh pr. år

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

11 693 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.Kjøl - 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.