

VESTLI

Inga Bjørnsons vei 8

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 400 000,-

BOLIGTYPE

Rekkehus

TOMTEAREAL

9466 m² (festet)

OMKOSTNING KJØPER

136 090,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

5 536 090,-

ANTALL SOVEROM

5

FELLESKOSTNADER

4 940,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESFORMUE

21 462,-

BYGGEÅR

1970

BRA-I/BRA TOTAL

138/138 kvm

ENERGIKLASSE

C

Din megler



Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

+47 469 10 410



Attraktivt og familievennlig rekkehus over 3 plan | 5 soverom | Solrike uteplasser og hagedel | Garasje | Rett ved marka

Velkommen til Inga Bjørnsons Vei 8! Dette er et innholdsrikt rekkehus med sørvestvendte uteplasser på alle tre plan og en fleksibel planløsning med to kjøkken.

Rekkehuset ligger skjermet til på et høydedrag i et bilfritt nabolag på Vestli. Her bor du med Marka, turstier og skiløyper rett utenfor døren. Det er kort vei til servicetilbud på Stovner Senter og T-banen med hyppige avganger mot Oslo sentrum.

Høydepunkter:

- Kjøkken i 1. etasje og 2. etasje
- 2 bad og eget vaskerom
- 5 Soverom
- Sørvestvendt terrasse og to verandaer
- Egen hagedel
- Garasjeplass i felles anlegg
- TV og bredbånd inkludert
- 2 innvendig boder og utendørs bod
- Gjennomgående
- Tilbaketrukket og usjenert beliggenhet

Velkommen til visning!





12

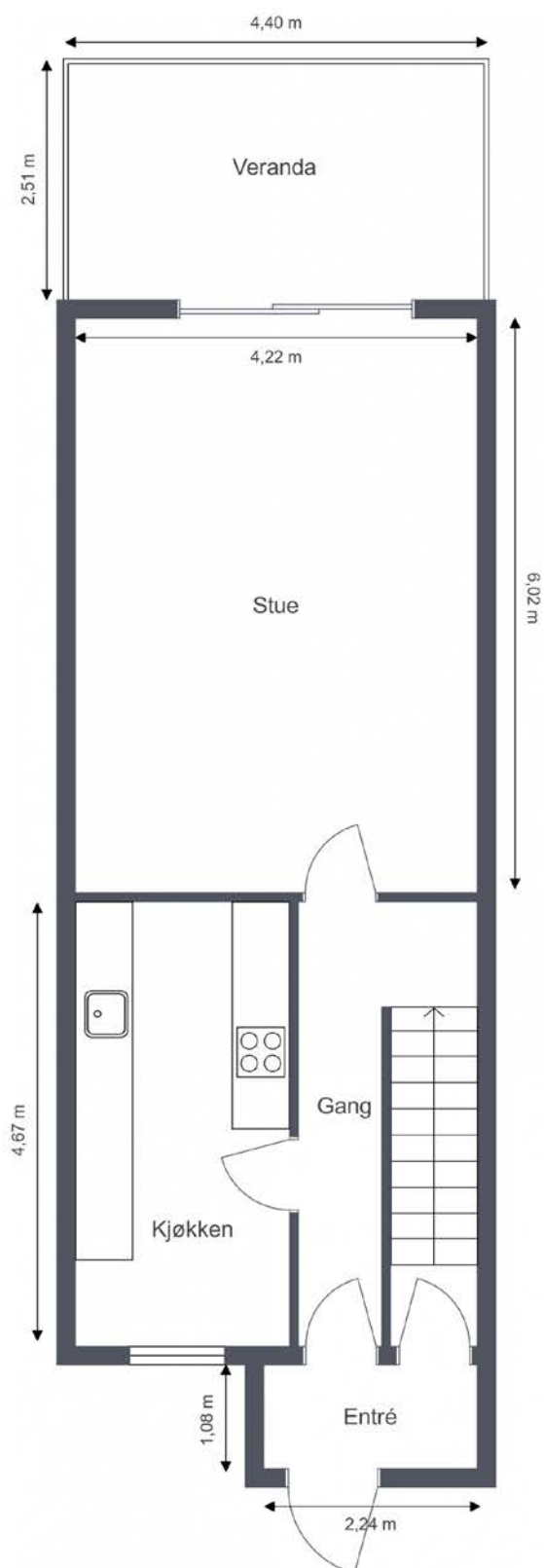
12





PLANTEGNING 1.ETG





Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.











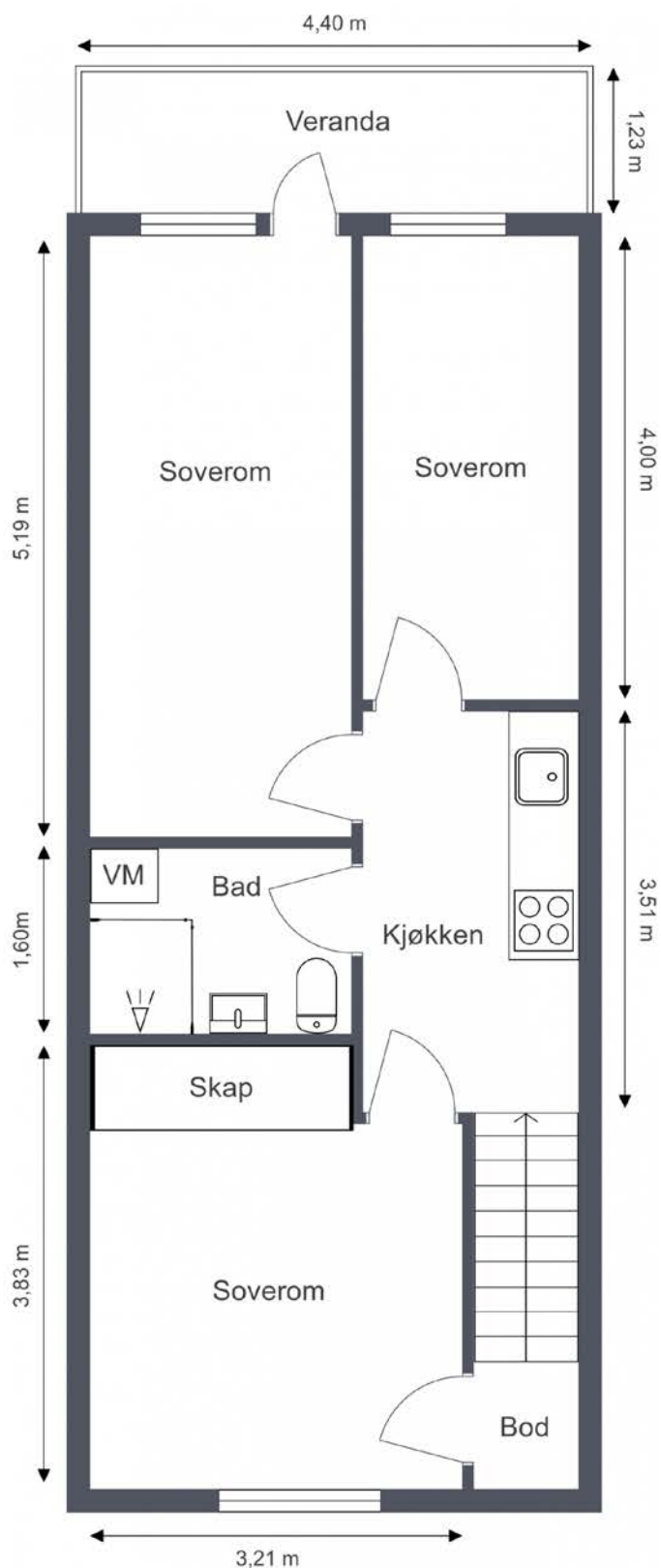






PLANTEGNING 2.ETG





3,21 m
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.







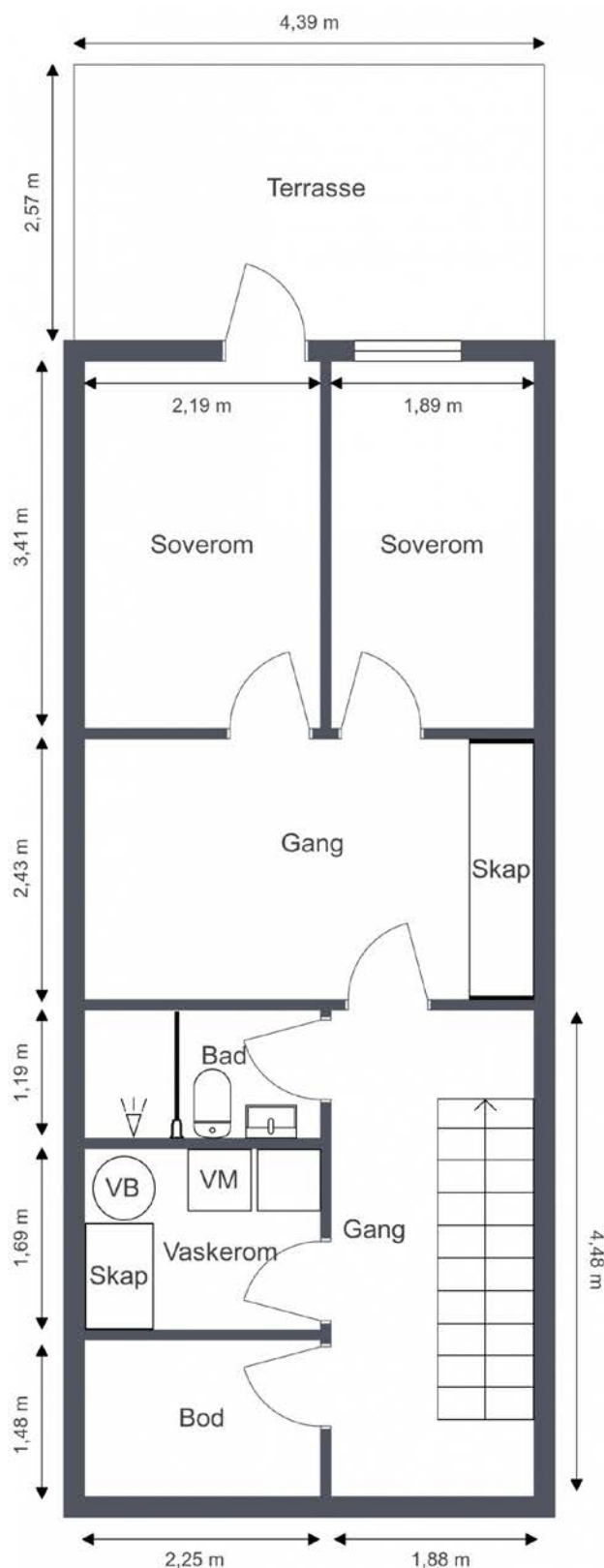






PLANTEGNING U.ETG





Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

















INGA BJØRNSONS VEI 8

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 400 000

Omkostning kjøper

5 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

135 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

136 090 (Omkostninger totalt)

5 536 090 (Totalpris inkl. omkostninger)

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

150 840 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

5 600 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 536 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 940,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 4 940,- per måned. Dette inkluderer bl.a. TV/bredbånd,

kommunale avgifter, festeavgift, diverse honorarer, drift og vedlikehold og forsikringer.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 4 170,-

- Garasje: kr 670,-

- Husfond: kr 100,-

Det er varslet en økning i garasjeleien til kr 770,- per måned fra 1. juni 2026. Etter økningen vil mnd.

felleskostnader utgjøre kr. 5 040,-.

Eiendomsskatt

Boligen har ikke blitt ilagt eiendomsskatt for innværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistedene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Seksjonen ikke har fellesgjeld. Grunnen til at det likevel fremkommer et beløp under fellesgjelden i megleropplysningene, er at boligselskapet har festetomt. Iht. Skatteetatens regler skal kapitalverdien av festeavgiften fordeles på den enkelte seksjonseier. Gjelden for denne boligen utgjør kr. 47 840,- per 31.12.2025.

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er pr. 27.03.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning

Boligselskapet har ikke sikringsordning. 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. Ved eierskifte forbeholder sameiet panterrett i hver seksjon med kr 50.000 til dekning av sameiets fellesutgifter.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 21 462 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 489 310 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 957 238 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Inga Bjørnsøns vei på Vestli i bydel Stovner, nordøst i Oslo. Området er kjent for sine rolige og bilfrie omgivelser, og eiendommen ligger skjermet til på et høydedrag med gode solforhold og en åpen, fin utsikt over nærområdet. Dette gir et trygt og behagelig bomiljø som passer godt for både barnefamilier og andre som ønsker fredelige omgivelser med nærhet til byens tilbud.

I umiddelbar nærhet finner du Vestlitorget med blant annet T-banestasjon, nærbutikk og servicetilbud. Videre ligger Stovner senter kun en kort avstand unna, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester som dekker de fleste daglige behov. Senteret er nylig utvidet og fremstår som et moderne og attraktivt handelssentrum, supplert av Fossumparken som er et hyggelig møtepunkt med blant annet sitteplasser, aktivitetsområder og grøntarealer.

Området har et godt tilbud av skoler og barnehager i kort gangavstand, inkludert Vestli, Rommen og Stovner barneskoler samt Haugenstua skole og Tokerud ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder. For barn og unge er det et rikt aktivitetstilbud med idrettsanlegg, speidergrupper og fritidstilbud.

For den aktive byr nærområdet på svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Marka ligger i kort avstand fra boligen og tilbyr et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og badevann. På vinterstid er det oppkjørte skiløyper som strekker seg mot blant annet Lillomarka og Gjelleråsmarka. I tillegg finnes fasiliteter som golfbane, idrettshaller, treningsentre, alpinbakke og ridesenter i området. Populære turmål som Stovnertårnet og Liastua er også lett tilgjengelige.

Det er gode kollektivforbindelser fra området med både buss og T-bane fra Vestli og Stovner stasjoner. Herfra går linje 4 og 5 med hyppige avganger til Oslo sentrum, med

en reisetid på rundt 30 minutter. For bilpendlere er det enkel adkomst til Østre Aker vei, riksvei 4 og E6. Oslo sentrum ligger ca. 12-14 km unna, med en kjøretid på rundt 15-20 minutter.

Samlet sett byr beliggenheten på en ideell kombinasjon av rolige omgivelser, gode servicetilbud, enkel transport og nærhet til flotte naturopplevelser noe som gjør dette til et svært attraktivt sted å bo.

Parkering

Det medfølger bruksrett til en garasjeplass. Plassen er en del av Vestlimyra Garasjelag SA, som har egne vedtekter som regulerer bruk av garasjeplassene, inkludert regler for lading av el-bil. Vedtektene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboere som disponerer større kjøretøyer over 3500 kg skal søke garasjelaget om tillatelse for daglig parkering.

En ekstra biloppstillingsplass eller garasjeplass kan kjøpes eller leies gjennom garasjelaget. Megler har ikke kjennskap til pris eller tilgjengelig kapasitet på tidspunktet for utarbeidelsen av salgsoppgaven.

En seksjonseier kan leie bort sin garasjeplass eller biloppstillingsplass til en som har boligadresse i Inga Bjørnsons vei. Utleien må godkjennes av styret.

Parkering utover dette iht. område bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Festet

Tomtestørrelse: 9466 m²

Boligen disponerer en hagedel med utgang fra underetasjen. Uteområdet er opparbeidet med markterrasse, plenareal samt enkel beplantning med busker.

Felles festet tomt, opparbeidet med enkelte plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier. Det er i tillegg opparbeidet noe areal for lek.

Festekontrakt:

Vestliplatået Boligsameie betaler en årlig festeavgift på kr 662 282.* Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert den 1. juli 2022. Neste regulering vil bli 1. juli 2032. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festekontrakten utløper 31. juli 2046. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. august 2046 og gjelder til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Oslo kommune har ikke forkjøpsrett.

Det er krav til samtykke til overdragelse. Oslo kommune, som grunneier/bortfester, godkjenner overdragelsen av festeretten til seksjon nr. 4 i Inga Bjørnsons vei 8 på gnr./ bnr. 99/58.

* Ifølge megleropplysningene og resultatregnskapet betaler sameiet 23.10% av den totale festeavgiften.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 21.03.1973. Gjelder inga Bjørnsons vei 2-12 Vestli Tokerud felt C.Ø - Rekkehus (rekke 66) med boder.

Det foreligger ferdigattest for:

- Inga Bjørnsons vei 2-12. Tilbygg vindfang til rekkehus, datert 11.04.1980.
- Inga Bjørnsons vei 2-12 - Utvidelse av balkong i 1. etasje, datert 12.06.1991.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger datert 09.10.1977. I underetasjen er et tidligere hobbyrom delt opp i to soverom. Det er noe uklart om rommet opprinnelig var ment som oppholdsrom, men basert på rommets størrelse, vindusforhold og tilfredsstillende rømningsvei, vurderes det som sannsynlig at det opprinnelig var tiltenkt oppholdsformål.

Bruksendringen er ikke omsøkt og kjøper overtar

eventuelt pålegg om tilbakeføring fra kommunen.

I 2.etasje er planløsningen snudd fra hva opprinnelige tegninger viser. I tillegg er et av soverommene blitt noe smalere på grunn av trappen og et annet med tilgang til balkong er blitt utvidet i lengden.

Det kommer frem fra sak hos plan og bygg at det har blitt gjort endringer på vinduer i både 2. og underetasjen på boligen. Plan og bygningsetaten konkluderte med at forholdet var av mindre betydning og ville ikke følge opp saken. Vi vil gjøre oppmerksom på at fasadeendring er en søknadspliktig endring og at kjøper overtar ansvar for forholdet, herunder eventuelle krav fra kommunen om tilbakeføring.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 21.03.1973.

Innhold

Rekkehus over tre plan som består av følgende rom:

- Underetasje: To rom (ikke godkjent for varig opphold grunnet takhøyde), bad, vaskerom og bod. Sørvestvendt terrasse på ca. 11 m².
- 1. etasje: Entré, stue og kjøkken. Sørvestvendt veranda på ca. 11 m².
- 2. etasje: Tre soverom, kjøkken, bad og bod. Sørvestvendt veranda på ca. 5 m².

Eiendommen har en frittstående utebod på 5 m².

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA totalt: 138 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 44 m² To soverom, to ganger, vaskerom og bad

1. etasje

BRA-i: 48 m² Stue, gang, entré og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 46 m² Tre soverom, bod, kjøkken og bad

TBA fordelt på etasje

Kjeller

11 m² Terrasse

1. etasje

11 m² Veranda

2. etasje

5 m² Veranda

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

kommentar til arealoppmåling

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Byggetegninger

Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger datert 09.10.1977. I underetasjen er det lagd to oppholdsrom der det tidligere bare var ett.

I 2.etasje er planløsningen snudd fra hva opprinnelige tegninger viser. I tillegg er et av soverommene blitt noe smalere på grunn av trappen og et annet med tilgang til balkong er blitt utvidet i lengden.

Standard

Dette er et innholdsrikt rekkehus over tre plan med en fleksibel romløsning som inkluderer to kjøkken. Boligen ligger skjermet til på et høydedrag i et rolig og barnevennlig område, med gode solforhold. Huset har en blanding av standarder, med nylig oppgraderte kjøkken samt ett av de i alt to badene, samtidig som det er et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Planløsningen gir flere bruksmuligheter, enten for en stor familie eller for de som ønsker en egen sone i toppetasjen.

1. etasje:**Entré:**

Inngangspartiet har plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Herfra ledes du videre inn i boligens hovedetasje.

Kjøkken:

Ifølge eier er deler av kjøkkenet i 1.etasje fra 2022..

Innredningen har glatte fronter og en benkeplate i steinkompositt. Av integrerte hvitevarer finnes platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Rommet er praktisk plassert i tilknytning til både entré og stue.

Stue:

Bygningssakkyndigs

Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har en himlingshøyde på ca. 2,38 meter og en bred vindusflate som gir godt med lys. Fra stuen er det direkte utgang til en veranda.

Veranda 1. etasje:

Verandaen på ca. 11 m² vender mot sørvest og fungerer som en fin uteplass i tilknytning til stuen. Uteplassen har gode solforhold, og det er plass til behagelig sittegruppe.

2. etasje:

Kjøkken 2:

I øverste etasje finner du boligens andre kjøkken. Ifølge selger er deler av kjøkkenet ble oppgradert 2024. Innredningen har glatte fronter og en benkeplate i laminat.

Bad:

Badet i denne etasjen ble i følge eier pusset opp i 2022 og har våtromsplater på veggene. Det er utstyrt med servant, klosett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk avtrekksvifte.

Soverom:

Etasjen inneholder tre soverom av varierende størrelse, som kan innredes som hovedsoverom, barnerom eller kontor etter behov.

Veranda 2. etasje:

Fra et av soverommene er det utgang til en sørvestvendt veranda på ca. 5 m².

Underetasje:

Soverom:

Underetasjen har to innredede rom som i dag benyttes som soverom. Rommene har plass til seng og garderobeløsning. Takhøyden her er målt til 2,16 meter.

Terrasse:

Fra underetasjen er det utgang til en markterrasse på ca. 11 m² med hage. Også denne er sørvestvendt.

Bad 2:

Badet i underetasjen er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov. Det er utstyrt med servant, klosett og dusj.

Vaskerom:

Vegg i vegg med badet ligger et praktisk vaskerom av eldre dato. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Her står også varmtvannsberederen på ca. 200 liter fra 2009.

Overflater:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, panelte overflater, brystning og våtromsplater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:

Boligen har en innvendig bod i 2. etasje og en innvendig bod i underetasjen. I tillegg medfølger en frittstående utebod på ca. 5 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Fredrik Nordby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

- Ja. Kontroll utført av fagperoner

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ja. Øveste etasje er isolert

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Vi har sendt beskrivelse og fikk bekfettet at dette var godkjent iom ingen vindu eller noe sentralt fra bygg i huset var forandret

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig.

Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Rekkehus oppført i 1971 over tre etasjer (underetasje, 1. og 2. etasje). Boligen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon kledd utvendig med malt panel, og yttertak i trekonstruksjon. Fundamentering er ikke synlig. Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret. Rom under terrenget er innredet og kledd med organiske materialer som treverk og gips.

Byggegrunn er ukjent.

Tak:

Yttertaket er en trekonstruksjon fra byggeåret, tekket med shingel av ukjent, men noe eldre dato. Det er et kaldtloft med adkomst via loftsluke og gangbart gulv, med luftespalter i gesimser.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 1985, 1999 og 2012. Det er et eldre vindu fra byggeår i et stort soverom i 2. etasje.

Dører:

Ytterdør i tre uten datomerking. Terrassedør og

verandadører med isolerglass, produsert i 1990. Eldre verandadør i 2. etasje uten datomerking.

Balkong/terrasse:

Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjon på ca. 11 m².

Sørvestvendt veranda i trekonstruksjon på ca. 11 m².

Sørvestvendt veranda i trekonstruksjon på ca. 5 m².

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber, med synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsberederen er fra 2009 og har en kapasitet på ca. 200 liter.

Hovedstoppekranen er lokalisert. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeåret, med elektriske avtrekksvifter på bad. Bad i underetasje har elektrisk avtrekksvifte og tilluft via en åpning til vaskerommet samt en ventil i veggen som leder til yttervegg. Vaskerom i underetasje har naturlig oppdriftsventilasjon med samme tilluftsløsning. Bad i 2. etasje har elektrisk avtrekksvifte.

Tekniske detaljer:

Boligen har elektrisk oppvarming og varmekabler i bad. Det mangler røykvarsler i henhold til Forskrift om brannforebygging.

Utebod:

En utebod i enkel trekonstruksjon. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med shingel.

Elektrisk anlegg: Sikringer av jordfeilautomater.

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn:

- Nei

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert:

- Ved byggeåret

Løses sikringene ofte ut:

- Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

- Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

- Nei

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999:

- Ja

Foreligger samsvarserklæring:

- Nei

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring på alle brytere, stikk og lys som er byttet i nyere tid, samt sikringer byttet i sikringsskap.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende):

- Ja

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Taktekking | Slitasje på takrenner og taktekking øker risikoen for lekkasjer og korrosjon over tid.

- Yttervegg | Manglende luftespalte og bobler i malingen indikerer fuktproblemer bak kledningen.

- Drenering | Dreneringen er gammel og kan kreve vedlikehold eller fornyelse for å unngå fuktproblemer.

- Terrengforhold | Terrenget heller delvis inn mot bygning, og takvann ledes utilstrekkelig bort, som øker fuktinntrenging. Rom under terreng er risikabelt pga. organiske materialer og høy fuktproblematikk

- Vinduer | Det er avvik i tetting, vedlikeholdsbehov, og skjevheter i enkelte vinduer

- Dører | Dører trenger justering for å unngå slitasje, og isolerglass må skiftes snart.

- Overflater, bad 2. etasje | Det er misfarging og svertesopp i fugene, samt høydeforskjell og feilmontering av våtromsplater.

- Sluk og tettesjikt/membran, bad 2. etasje | Manglende dokumentasjon og usynlig membran gir usikkerhet om vanntettingens effektivitet.

- Sanitærutstyr, bad 2. etasje | Lavt vanntrykk og svelling i baderomsinnredningen påvirker funksjon og utseende.

- Avtrekk, bad 2. etasje | Manglende lufttilførsel og feil bruk av avtrekksvifte gir risiko for økt fuktbelastning.

- Overflater, bad underetasje | Det er sprekker, bom, misfarging, svertesopp, høydeforskjell ved sluk, og svakt fall på gulvet

- Sluk og tettesjikt/membran, bad underetasje | Sluket er urent og har mangelfull tetting ved rørgjennomføringer, med usikker fremtidig funksjon.

- Sanitærutstyr, bad underetasje | Lavt vanntrykk og svelling i baderomsinnredning indikerer problemer med rørsystem eller fukt.

- Avtrekk, bad underetasje | Elektrisk avtrekksvifte benytter uegnet kanal, som kan redusere ventilasjon og øke fuktbelastning.

- Overflater, vaskerom underetasje | Svakt fall på gulvet kan føre til stående vann og økt fuktbelastning, mens slitasje forventes pga. alder.

- Sluk og tettesjikt/membran, vaskerom underetasje | Sluket er urent og har mangelfull tetting ved rørgjennomføringer, med usikker fremtidig funksjon.

- Avtrekk, vaskerom underetasje | Avtrekket på vaskerommet er naturlig og kan føre til økt fuktbelastning, vurdert som TG 2.

- Vann og avløp, kjøkken | Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader.

- Vannledninger | Korrosjon, lavt vanntrykk, mangel på lekkasjestopper, ingen lekkasjesikring, uautorisert arbeid og eldre rør øker risikoen for skader.

- Ventilasjon | Ventilasjonen er utilstrekkelig med manglende tilluft, feil type vifte og dårlig luftutskifting.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Balkong/terrasse | Det er påvist råteskader i konstruksjonen. Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres kan skaden utvikle seg og føre til videre nedbrytning av konstruksjonen. Utskifting av skadet treverk må påregnes. TG 3 er gitt på grunn av råteskade i skillevegg til naboen. Kostnadsestimert: Under 20 000 kr.

- Tak/Loft | Det er påvist råteskader i takkonstruksjonen. Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og brytes ned, noe som kan redusere styrken i konstruksjonen. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares, og skadet treverk må påregnes utbedret. Det er registrert svertesopp på deler av undertaket. Dette tyder på at konstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid, ofte som følge av luftlekkasjer eller begrenset ventilasjon. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men viser at fuktforholdene har vært høye - som kan legge til rette for andre skader. Forbedring av ventilasjon eller tetting bør vurderes. Det er observert at spikre fra takteking eller lekter stikker gjennom undertaket. Spikrene kan fungere som kuldebroer, slik at varm og fuktig luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader i undertaket eller tilhørende trekonstruksjon. Fuktmåling med

piggelektrode viser verdier over 20 vektprosent i treverket. Dette fuktnivået innebærer økt risiko for utvikling av soppdannelser som kan svekke materialene dersom forholdet vedvarer, slik som råte. Forhøyet fukt tyder på at konstruksjonen tilføres fukt. Årsaken bør undersøkes nærmere og utbedres. Det er registrert begrenset ventilasjon i takkonstruksjonen. Redusert luftutskifting kan føre til økt luftfuktighet og mulighet for kondens mot kalde flater på undertaket. Over tid kan dette gi fuktrelaterte skader, slik som soppdannelser. Utbedring av luftingen bør vurderes, slik at konstruksjonen får mer stabile fuktforhold. Det er registrert at isolasjonen i etasjeskilleren er ført helt ut i gesimsene slik at luftespalten delvis er blokkert. Dette gir redusert ventilasjon i takkonstruksjonen. Begrenset lufting kan føre til kondens og fuktpåvirkning, særlig i kalde perioder. For å oppnå tilfredsstillende lufting bør isolasjonen trekkes noe tilbake slik at fri luftespalte mellom isolasjon og undertak sikres. TG 3 er gitt på grunn av råteskadet undertak. Kostnadsestimat: 100 000 – 200 000 kr.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Kontroll i tilliggende konstruksjoner, bad 2. etasje | På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning.

- Kontroll i tilliggende konstruksjoner, vaskerom underetasje | På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Rekkverk og håndløper | Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

- Branntekniske forhold | Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

- Elektrisk anlegg | På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Opplystingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Inga Bjørnsøns vei 8, 0969 OSLO

Gnr. 99, bnr. 58, snr. 4, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Nour Abou Jieb og Mustafa Raad Ahmad Ahmad

Sameie

Vestliplatået Boligsameie

Organisasjonsnummer: 983757847

Vestliplatået Boligsameie er et eierseksjonssameie som består av 36 boligseksjoner. Sameiet ligger i bydel Stovner i Oslo kommune. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Beboere kan benytte Vibbo.no for informasjon og kommunikasjon med styret.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Kun fysiske personer kan erverve boligseksjoner, med unntak for stat, fylkeskommuner, kommuner og visse selskaper og stiftelser som til sammen kan erverve inntil 10 prosent av seksjonene.

Kjekt å vite:

- Sameiet har lekeplass/ballplass.
- Det settes ut to containere for fellesrengjøring én gang i året.
- Banking og bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt på helligdager, etter kl. 18:00 på lørdager og før kl. 07:00 på virkedager. Det er heller ikke tillatt etter kl. 21:00 på andre dager.
- Det er kun tillatt med én parabolantenne per boenhet (maks 80 cm), og montering krever styrets godkjenning.
- Installasjon av varmepumpe krever skriftlig søknad til styret, må utføres av autorisert installatør, bygges inn og males i husets farge.
- Utvendig utbygging/påbygg krever skriftlig godkjenning fra styret og kan maksimalt være 2,5 meter fra opprinnelig yttervegg.

Større vedlikehold og rehabilitering

2010

- Felling av en del store trær i sameiet
- Nye takstiger med skliskring på alle hus

2011

- Mur og ny beplantning i skråning mellom IB 20 og IB 34

2013

- Ny drenering utenfor gavlvegg IB 12
- Ny flaggstang

2014

- Nytt lys med sensor ved trapp garasjehus 5
- Ny kabling og sensor for lys ved søppelcontainer
- Nye postkasser

2015

- Fartsdempere
- Skifting stoppekran – husene 5 og 6 IB72
- Ny drenering lagt utenfor IB 46 og 48
- Rensing av avløpsrørene i sameiet ved Power Clean Pipe AS

2016

- Innkjøp av laserskriver med skanner
- Satt opp skliskring til alle takstigene
- Kontroll/feiling av skorsteinene i sameiet

2017

- Reparasjon av oppslagstavlen ved containerne
- Felling av store trær i sameiet
- Innkjøp av stige med støttebein til maling og lignende

2021

- Trefelling
- Skifte lyspære ved containerne

2022

- Privatrettslig innkjøring forbudt skilt satt opp ved bommen
- Takrehabilitering:
 - Hus 6, IB 62–72
 - Hus 5, IB 42–60
 - Hus 2, IB 14–20
- Valgt løsning: taktekking med taksteinsplater (hvert hus sitt ansvar)

2023

- Satt opp nytt privatrettslig skilt ved IB vei 72 (innkjøring forbudt, gjelder inntil Inga Bjørnsons vei)
- Brann- og redningsetaten har utført internkontroll og feiling av skorsteinene i sameiet
- Alle sameiere har mottatt tilsynsrapport direkte fra BRE i ettertid

Svar fra styre 08.04.2026

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

- Vi har snakket om bruke If-Bygningsjekk, men det er ikke foreløpig bestemt noe konkret.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Felleskostnadene går opp til kr. 5 040,- fom 01.07.26. Usikker. men det kan bli en økning fra januar 2027.
- Dersom sameie har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?
- Ja vi har en grunnpakke som er betalt i felleskostnadene og vår leverandør er Telia.
- Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?
- Vi var fra begynnelsen i 1971 et stort borettslag med navnet Vestlimyra. I 1986 ble vi selveiere og delt opp i 3 sameier og et samvirkeforetak.
- Det ble da Vestlihagen BS, Vestliterrassen BS, Vestliplatået BS og Vestlimyragarasjelag SA.
- Tomten er festet av Oslo kommune. Fra oppdelingen til sameier og samvirkeforetak ble fordelingen av festeavgiften delt opp etter størrelsen av tomten. Vi er det minst sameie og betaler derfor 23.10% av av de totale feste kostnadene.(100%) Hvert tiende år går prisen opp, de følger konsumpris indeksen. (Jeg husker ikke helt, men mener siste justering var i 2022). Da er prisen den samme i 10 år.
- Minner om at det ikke er tillatt til å innrede seksjoner til hybelhus/bokollektiv for utleie.
- Dersom man ønsker å bygge om en seksjon, må man søke årsmøte i sameiet om tillatelse og det må være 2/3 flertall. Dette gjelder ikke bare fysisk ombygging - men også såkalt "tilrettelegging."

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 565636

Husdyr: Dyr må ikke holdes i eierseksjonen hvis de etter styrets vurdering er til sjenanse for beboerne. Hund/katt må ikke benytte som avtrede leke/oppholdsområder for barn eller steder som benyttes til alminnelig ferdsel. Ingen må la dyreekskrementer bli liggende igjen på boligsameiets område. Dyr må ikke oppholde seg på sameiets område uten kontinuerlig tilsyn. Forøvrig vises til de til enhver tid gjeldende politivedtekter.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning: Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Melding om nektelse må komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet, ellers regnes godkjenning som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på kr 48 319,-, som ble overført til egenkapitalen. Sameiets disponible midler var kr 568 680,- per 31.12.2024. Budsjettet for 2025 viser et forventet resultat på kr 3 240,-.

Garasjeleien vil øke fra kr 670,- til kr 770,- per måned fra 1. juni 2026.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Den enkelte sameier har ansvar for snørydding til eget hus og bod, samt vedlikehold og renhold utenfor egen bolig til naturlig avgrensning eller vei. Sameiet er ansvarlig for flagg og flaggstang, og flaggheising rullerer mellom husene. Hvert hus ved hussjef er ansvarlig for å oppbevare og heise flagget på tildelte dager. Dugnad/fellesrengjøring av området arrangeres av styret i samarbeid med garasjelaget én gang i året om våren. I følge styret arrangeres det opprydding etter vinteren 6. mai i år.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming og varmekabler i bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et

forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Eiendommen er regulert til "Flate: Bolig m.tilh. anlegg" jf. S-1739. Endret reguleringsplan for gnr:99, bnr:1, 24 og 27, søndre del av felt C på Vestli med byggeområde for boliger, tomt for offentlig bebyggelse- barneinstitusjon, trafikkområde, vei og gangvei og friområde.

Ander gjeldene reguleringsplaner:

- S-1995. Reguleringsplan for Grorudbanens forlengelse fra Stovner til Tokerud stasjon. Veigrunn i tunnel.
- V090873: Forslag til endret regulering av Inga Bjørnsonsvei vei(8006) og gangvei 9506, mellom vei 8006 og 8007(Vestli felt CX). Fortau, offentlig gang-/sykkelvei og skulder/bankett.
- S-1713. Endret reguleringsplan for deler av feltene BN, ES, C og E med byggeområder for boliger, tomt for offentlige bygninger, friområde, trafikkområde m.v., Stovnerområdet. Skulder/bankett

Pågående plansaker i nærområde:

- Ingen pågående plansaker.

Pågående byggesaker i området:

- Ingen pågående byggesaker.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/99/58/4:

29.06.1973 - Dokumentnr: 12258 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 75 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 11,232

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

PANTSETTELSESEKLÆRING

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Diverse påtegning

Forbud mot bortleie/fremleie m.v.

Bestemmelse om beplantning m.v.

Med flere bestemmelser

Uteglemt registrerte vilkår

Rettet etter tingl. §18

12.05.2020. Arkivref. 11/03135-3

Nye vilkår

29.06.1973 - Dokumentnr: 12258 - Bestemmelse om

adkomstrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler

Uteglemt registrert rettighetshaver

Presisering av rettighet

Rettet etter tingl. §18

12.05.2020. Arkivref. 11/03135-3

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1973 - Dokumentnr: 12258 - Bestemmelse om
vann/kloakk

Gjelder feste

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler

Registrert i feil eiendomsnivå

Rettet etter tingl. §18

12.05.2020. Arkivref. 11/03135-3

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1973 - Dokumentnr: 12258 - Bestemmelse om
medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder feste

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

12.05.2020. Arkivref. 11/03135-3

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1973 - Dokumentnr: 12258 - Bestemmelse om
parkering

Gjelder feste

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

12.05.2020. Arkivref. 11/03135-3

Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1986 - Dokumentnr: 22593 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 20,000
 MED PRIORITET ETTER
 FØRSTE GANGS OVERDRAGELSESSUM
 SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2026 - Dokumentnr: 386131 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
 Gjelder feste
 Rettighetshaver: Emera Nol AS
 Org.nr: 934 963 385
 Elektronisk innsendt

29.06.1973 - Dokumentnr: 12258 - Festekontrakt - vilkår
 Festetid: 75 år
 ÅRLIG AVGIFT NOK 11,232
 BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
 BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
 PANTSETTELSESEKLÆRING
 BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
 BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
 BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

 Diverse påtegning
 Forbud mot bortleie/fremleie m.v.
 Bestemmelse om beplantning m.v.
 Med flere bestemmelser
 Uteglemt registrerte vilkår
 Rettet etter tingl. §18
 12.05.2020. Arkivref. 11/03135-3

 Nye vilkår

15.07.1974 - Dokumentnr: 14028 - Erklæring/avtale
 Bestemmelse om tilfluktsrom
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:58
 Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1971 - Dokumentnr: 920177 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
 GNR 99 BNR 57
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:58
 Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1986 - Dokumentnr: 22593 - Seksjonering
 Opprettet seksjoner:
 Snr: 4
 Formål: Bolig
 Sameiebrøk: 1604/57744
 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 36 SEKSJONER

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: 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. Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før

godkjenning er gitt.

Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Det er ikke tillatt å innrede seksjoner til utleie av hybelvirksomhet/bokollektiv i henhold til sameiets vedtekter og informasjon fra styreleder.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmedler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 54 500,00
Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 11 400,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 31 225,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 154 275,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

Tlf: 469 10 410

Ansvarlig megler

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

Tlf: 469 10 410

Meglerforetaket

Emera Nol AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

23.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

INGA BJØRNSONS VEI 8

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260076	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mustafa Raad Ahmad Ahmad	Nour Abou Jieb
Gateadresse	
Inga Bjørnsøns vei 8	
Poststed	Postnr
OSLO	0969
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 01260076

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: MRAA, NAJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornævnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mustafa Ahmad	382de7f3b0ab0609f67a4 0b215ef0bc754170772	09.04.2026 18:41:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nour Abou jieb	07325a33ec6540577cbf1 a355f83505c2a9dcb73	09.04.2026 14:37:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260076

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

Nabolagsprofil

Inga Bjørnsons vei 8 - Nabolaget Vestli - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Gullberget Linje 5N	5 min 0.5 km
Vestli Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Stovner T-bane, buss	11 min 0.9 km
Grorud T T-bane, buss	7 min 3.6 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 4.7 km

Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 628 elever, 34 klasser	6 min 0.5 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	13 min 1.1 km
Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	22 min 1.9 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min 0.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	11 min 7.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

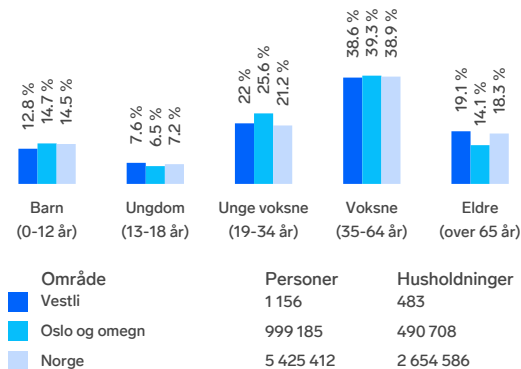
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vestlisvingen barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Vestlikollen barnehage (1-6 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Stovnerbakken barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Vestli	8 min
Meny Stovner	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



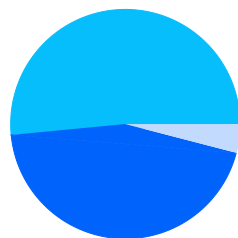
Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Sport

	Tokerud skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett, sa...	4 min	0.3 km
	Inga bjørnsøns vei balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
	Stovner Trimsenter	10 min	
	STOLT Rommen	21 min	

Boligmasse



■ 44% rekkehus
■ 51% blokk
■ 4% annet

«Barnevennlig og sentralt til det meste»

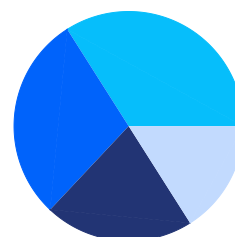
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

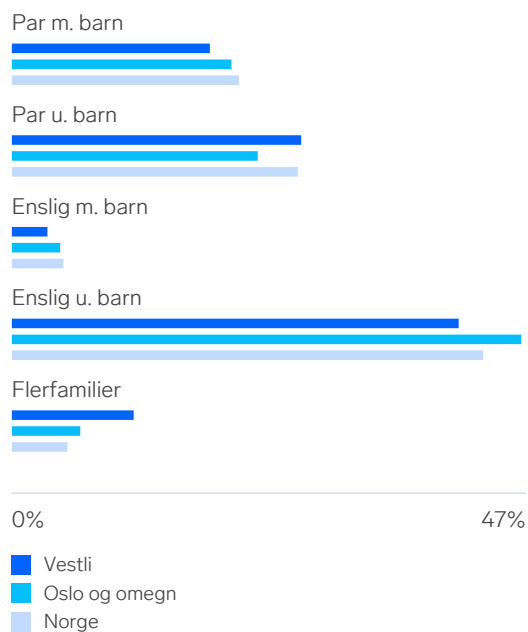
	Stovner Senter	10 min
	Ditt Apotek Vestli	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Inga Bjørnsons vei 8, 0969 OSLO

Rekkehus | Byggeår: 1971 | BRA-i: 138 m²



 Norske
Boligrapporter

 NITO

Norske Boligrapporter AS | Befaringsdato: 30.03.2026
Inga Bjørnsons vei 8, 0969 OSLO | Matrikkel: 301-99/58/0/4 | Referanse: 2026-0339

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 30.03.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

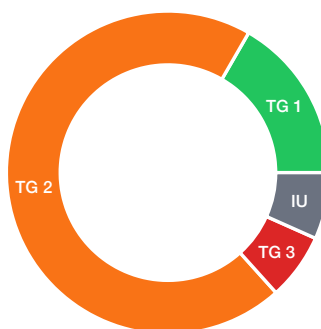
Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og avvik som krever tiltak. Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 3 – Store eller alvorlige avvik (2)

Balkong/terrasse ol.

Tak/Loft

TG 2 – Vesentlige avvik (21)

Ventilasjon

Vannledninger

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

Avtrekk (Bad - 2.etasje)

Sanitærutstyr (Bad - 2.etasje)

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2.etasje)

Overflater (Bad - 2.etasje)

Avtrekk (Bad - Underetasje)

Sanitærutstyr (Bad - Underetasje)

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - Underetasje)

Overflater (Bad - Underetasje)

Avtrekk (Vaskerom - Underetasje)

Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - Underetasje)

Overflater (Vaskerom - Underetasje)

Dører

Vinduer

Rom under terreng

Terrengforhold

Drenering

Yttervegg

Taktekking

IU – Ikke undersøkt (2)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 2.etasje)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Vaskerom - Underetasje)

Helse, miljø og sikkerhet (3)

Rekkverk og håndløper

Branntekniske forhold

Elektrisk anlegg

Vurderinger

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er ifølge eier av ukjent, men noe eldre dato. Yttertaket er tekket med shingel.

Vurderte forhold

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

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Taket var dekket av snø under befaringen.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag. Dette svekker materialenes beskyttende overflate, noe som over tid kan føre til korrosjon (rust) og lekkasjer som gjør at vannet ikke ledes bort fra boligen på en tilfredstillende måte.
- Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtørrhet.

Yttervegg

TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold

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

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

Vurdering av registrerte avvik

- Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Luftespalten skal bidra til ventilasjon og uttørring av fukt bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan dette gi dårligere uttørring og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Forholdet er ikke nødvendigvis synlig ved vanlig visuell kontroll, og avklaring av eventuell skade krever åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.
- Malingen «bobler» på flere steder rundt fasaden. Dette kan være symptomer på fuktighet som trekkes ut av trepanelet, for eksempel på grunn av begrenset eller manglende lufting bak kledningen, og eventuelt at kledningen tidligere er malt med linolje. Kledning som er tidligere malt med linolje har en tendens til å kontinuerlig danne nye bobler i malingen. For å utbedre dette vil det normalt bli nødvendig å skifte kledningen.

Tak/Loft

TG 3

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er påvist råteskader i takkonstruksjonen. Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og brytes ned, noe som kan redusere styrken i konstruksjonen. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares, og skadet treverk må påregnes utbedret.
- Det er registrert svertesopp på deler av undertaket. Dette tyder på at konstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid, ofte som følge av luftlekkasjer eller begrenset ventilasjon. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men viser at fuktforholdene har vært høye - som kan legge til rette for andre skader. Forbedring av ventilasjon eller tetting bør vurderes.
- Det er observert at spikre fra taktekkning eller lekter stikker gjennom undertaket. Spikrene kan fungere som kuldebroer, slik at varm og fuktig luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader i undertaket eller tilhørende trekonstruksjon.
- Fuktmåling med piggelektrode viser verdier over 20 vektprosent i treverket. Dette fuktnivået innebærer økt risiko for utvikling av soppdannelser som kan svekke materialene dersom forholdet vedvarer, slik som råte. Forhøyet fukt tyder på at konstruksjonen tilføres fukt. Årsaken bør undersøkes nærmere og utbedres.
- Det er registrert begrenset ventilasjon i takkonstruksjonen. Redusert luftutskifting kan føre til økt luftfuktighet og mulighet for kondens mot kalde flater på undertaket. Over tid kan dette gi fuktrelaterte skader, slik som soppdannelser. Utbedring av luftingen bør vurderes, slik at konstruksjonen får mer stabile fuktforhold.
- Det er registrert at isolasjonen i etasjeskilleren er ført helt ut i gesimsene slik at luftespalten delvis er blokkert. Dette gir redusert ventilasjon i takkonstruksjonen. Begrenset lufting kan føre til kondens og fuktpåvirkning, særlig i kalde perioder. For å oppnå tilfredsstillende lufting bør isolasjonen trekkes noe tilbake slik at fri luftspalte mellom isolasjon og undertak sikres.

Kostnadsestimat for utbedring

100 000 – 200 000 kr

TG 3 er gitt på grunn av råteskadet undertak.

Estimatet er for å avklare lekkasjested og bytte ut råttent og ødelagt materiale med nytt.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

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

Drenering

TG 2

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold

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

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

Vurdering av registrerte avvik

- Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes. Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

Grunnmur/fundament

TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold

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

Terrengforhold

TG 2

Vurderte forhold

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

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

Vurdering av registrerte avvik

- Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset. Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.
- Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset. Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere løsning som leder vannet bort fra bygningen.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1985, 1999 og 2012.
Eldre vindu fra byggeår i stort soverom i 2.etasje.

Vurderte forhold

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

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledningen rundt vinduet. Avviket kan føre til at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.
- Enkelte av vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.
- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Dører

TG 2

Ytterdør i tre, uten datomerking.
Terrassedør og verandadører med isolerglass, produsert i 1990.
Eldre verandadør i 2.etasje uten datomerking.

Vurderte forhold

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

Vurdering av registrerte avvik

- Dørbladet treffer karmen ved åpning/lukking. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.
- Isolerglassene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Balkong/terrasse ol.

TG 3

Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 11 m².

Sørvestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 11 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,88 meter.

Sørvestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 5 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,90 meter.

Vurderte forhold

Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er påvist råteskader i konstruksjonen. Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres kan skaden utvikle seg og føre til videre nedbrytning av konstruksjonen. Utskifting av skadet treverk må påregnes.

Kostnadsestimat for utbedring

Under 20 000 kr

TG 3 er gitt på grunn av råteskade i skillevegg til naboen.

Estimatet er for å utbedre råteskadet treverk.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Bad - 2.etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 2.etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 15 mm.

Vurderte forhold

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert misfarging i flisefugene. Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt.
- Det er registrert svertesopp i fugene. Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.
- Våtromsplatene fremstår ikke montert i samsvar med vanlig fagmessig utførelse.

Bad - 2.etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarng.

Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekrefte, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

Bad - 2.etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Det ble registrert lavt vanntrykk ved testing. Dette kan gi redusert vannmengde i dusj og kraner, særlig ved samtidig bruk. Forholdet påvirker først og fremst brukskomfort og funksjon, men kan skyldes forhold i rørsystemet eller vanntilførselen. Det anbefales å få en rørlegger til å vurdere årsaken og eventuelle tiltak.
- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

Bad - 2.etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte.

Vurderte forhold

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørring av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.
- Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvdring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

Bad - 2.etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Vurderte forhold

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.

På grunn av manglende tilgang bak brukvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Måleresultat

Under 6 vektprosent.

Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

TGIU er satt på grunn av at målingen er gjort utenfor brukvannsonen og at det ikke ble funnet avvik.

Bad - Underetasje - Om rommet

Badet er ifølge eier av eldre dato.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - Underetasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 10 mm.

Vurderte forhold

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert sprekker i enkelte fliser. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.
- Det er registrert bom under enkelte fliser. Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser.
- Det er registrert misfarging i flisefugene. Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt.
- Det er registrert svertesopp i fugene. Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.
- Gulvlisten ved dusjdørene ligger helt ned mot gulvet og fungerer som en barriere. Dette hindrer at vannsøl og eventuelt lekkasjevann utenfor selve dusjonen kan renne fritt mot sluket. Vann kan da bli stående og samle seg langs listen, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet medfører risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje eller gjentatt vannsøl, og tiltak bør utføres for å sikre fri avrenning til sluk.
- Det registreres svakt fall på gulvet i rommet. Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
- Det er registrert flekker/skader på terskelen. Dette tyder på at området har vært utsatt for fukt eller vannsøl. Over tid kan slik fuktpåvirkning føre til oppfuktning og skade på materialene rundt terskelen.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Bad - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Materialer og pakninger svekkes over tid, noe som kan redusere tettheten. Dette gir økt risiko for utettheter over tid.
- Det er registrert rust i sluket. Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.
- Eventuell membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlige tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Bad - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Det ble registrert lavt vanntrykk ved testing. Dette kan gi redusert vannmengde i dusj og kraner, særlig ved samtidig bruk. Forholdet påvirker først og fremst brukskomfort og funksjon, men kan skyldes forhold i rørsystemet eller vanntilførselen. Det anbefales å få en rørlegger til å vurdere årsaken og eventuelle tiltak.
- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

Bad - Underetasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte.

Tilluft: Det er åpning mellom vaskerommet og badet i kjelleren samt en ventil i vegg som leder til yttervegg.

Vurderte forhold

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvdring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

Bad - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Vurderte forhold

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

Måleresultat

Under 6 vektprosent.

Vaskerom - Underetasje - Om rommet

Vaskerommet er ifølge eier av eldre dato.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Vaskerommet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere vaskerommet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vaskerom - Underetasje - Overflater

TG 2

Vinylbelegg på gulv. Slette overflater i himlingen og på vegger.

Vurderte forhold

Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Det var ikke mulig måle fallet helt til sluket da det sto vaskemaskin og tørketrommel over sluket.

Vurdering av registrerte avvik

- Det registreres svakt fall på gulvet i rommet. Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Vaskerom - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Synlig vinylbelegg, klemt i sluket.

Vurderte forhold

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Vurdering av registrerte avvik

- Sluket var ikke rengjort ved befaringen. Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seg inspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales.
- Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer. Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.
- Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Materialer og pakninger svekkes over tid, noe som kan redusere tettheten. Dette gir økt risiko for utettheter over tid.

Vaskerom - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vaskerom - Underetasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Det er åpning mellom vaskerommet og badet i kjelleren samt en ventil i vegg som leder til yttervegg.

Vurderte forhold

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Vaskerom - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Vurderte forhold

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.

På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Måleresultat

Under 6 vektprosent.

Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

TGIU er gitt fordi målingen er gjort utenfor bruksvannssonen og det ikke ble funnet avvik.

Rom under terreng

TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier

Når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Vurderte forhold

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat

Under 6 vektprosent.

Vurdering av registrerte avvik

- Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminat.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i plast og kobber.

Vurderte forhold

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i de to kjøkkenene, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert. En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert korrosjon på vannrørene. Over tid kan korrosjonen utvikle seg og føre til lekkasjer. Tilstanden bør holdes under oppsikt, og utbedring kan bli nødvendig dersom forholdet utvikler seg.
- Det er registrert lavt vanntrykk ved enkel funksjonstest. Dette betyr at vannmengden fra kraner og dusj er redusert sammenlignet med det som er normalt. Forholdet kan gi redusert komfort i daglig bruk, og kan skyldes forhold i røropplegget, delvis tette rør eller ventiler, eller begrensninger på vanninntaket. Årsaken er ikke nærmere avklart ved befaringen. Det anbefales at en rørlegger undersøker anlegget for å avklare årsak og vurdere behov for tiltak.
- Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Når slik sikring mangler, kan vann renne lenger ved en lekkasje. Dette gir økt risiko for vannskade hvis en lekkasje skulle oppstått, og montering bør vurderes.
- Vannrørene er ikke utført med lekkasjesikring. Det betyr at en eventuell lekkasje fra rør eller koblinger ikke nødvendigvis vil bli fanget opp eller ledet til sluk, men kan renne direkte ut i vegg, gulv eller andre bygningsdeler. Dersom en lekkasje oppstår og ikke oppdages raskt, kan dette føre til fuktskader på konstruksjoner og overflater. Manglende lekkasjesikring gir derfor økt risiko for skjulte vannskader over tid.
- Det er utført arbeid på vanninnstallasjonen uten dokumentasjon på bruk av autorisert rørlegger. Når utførelsen ikke er dokumentert, foreligger det usikkerhet rundt kvaliteten på installasjonen. Det anbefales kontroll av fagperson.
- Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med elektriske avtrekksvifter på bad.

Spørsmål til eier

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

Vurderte forhold

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

Vurdering av registrerte avvik

- Det er montert elektrisk vifte på ventilasjonskanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdrift. Slike kanaler er dimensjonert for passiv luftstrøm, og mekanisk vifte kan påvirke trykkforholdene i kanalen. Dette kan gi redusert ventilasjon eller uønsket luftvdring i anlegget. Det er ikke kjent om løsningen er godkjent, og forholdet bør avklares.
- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.
- Ventilasjonsrør fra kjøkken i 2. etasje er ført til loft uten tilkobling til utvendig avkast. Dette medfører at fuktig og fettholdig luft tilføres loftsrommet, med risiko for kondens, oppfukting og påfølgende skader på konstruksjoner.
- Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom. Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklime når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.
- Det er ikke registrert tilluftsventil i kjøkkenet. Manglende tilførsel av frisk luft kan redusere effekten av avtrekket og gi svakere luftutskifting ved matlaging. Dette kan føre til at fukt og matos blir værende lenger i rommet. Bedre tilluft bør vurderes.
- Det er ikke luftespalte eller annen åpning for tilluft til badet. Når rommet har avtrekk, må det også være tilførsel av luft for at ventilasjonen skal fungere. Manglende tilluft kan gi svakere ventilasjon og lengre tørketid etter bruk.
- Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik. Når luftutskiftingen er lav, kan fukt og forurenset luft bli værende lenger i rommene. Dette kan gi dårligere inneklime over tid.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2009.

Vurderte forhold

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (EI-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Nei**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring på alle brytere, stikk og lys som er byttet i nyere tid, samt sikringer byttet i sikringsskap.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støffare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Alle bygninger

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
143 m²	138 m²	5 m²	-	27 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Rekkehus (Byggeår: 1971)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
2.etasje	46 m ²	-	-	46 m ²	5 m ²
1.etasje	48 m ²	-	-	48 m ²	11 m ²
Underetasje	44 m ²	-	-	44 m ²	11 m ²
Sum Rekkehus	138 m²	-	-	138 m²	27 m²

Romfordeling	
2.etasje	BRA-i: Tre soverom, Bod, Kjøkken, Bad
1.etasje	BRA-i: Stue, Gang, Entré, Kjøkken
Underetasje	BRA-i: Bod, To soverom, To ganger, Vaskerom, Bad

Utebod

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	5 m ²	-	5 m ²	-
Sum Utebod	-	5 m²	-	5 m²	-

Romfordeling	
1. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming og varmekabler i bad.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, samt panelte overflater og brystning.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater, samt panelte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,38 meter ved stikkprøve i stuen.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier er deler av kjøkkenet i 2. etasje fra 2024.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Alder på innredning: Ifølge eier er deler av kjøkkenet i 1. etasje fra 2022.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Sidebygning

En utebod i enkel trekonstruksjon. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med shingel.

Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstillers forskriftskrav på befaringsstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger datert 09.10.1977.

I underetasjen er det lagd to oppholdsrom der det tidligere bare var ett.

I 2.etasje er planløsningen snudd fra hva opprinnelige tegninger viser. I tillegg er et av soverommene blitt noe smalere på grunn av trappen og et annet med tilgang til balkong er blitt utvidet i lengden.

Andre åpenbare ulovligheter

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.

I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i kjeller. I kjelleren er takhøyden målt til 2,16 m ved en stikkprøve.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Innvendig trapp: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Det mangler håndløper på veggen i trappen. Manglende håndløper gir lavere personsikkerhet.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Det mangler røykvarsler i henhold til Forskrift om brannforebygging. Det må monteres røykvarsler i henhold til gjeldende forskrift.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Konsekvensen er at boligen har lavere brannsikkerhet.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støffare.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Inga Bjørnsons vei 8, 0969 OSLO

Matrikkel: 301-99/58/0/4

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Oslo Kommune (Fester Mustafa Raad Ahmad Ahmad og Nour Abou Jieb)

Kunde: Mustafa Raad Ahmad Ahmad

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 30.03.2026

Tilstede ved befaring: Mustafa Raad Ahmad Ahmad (Kunde), Fredrik Nordby (Sakkyndig)

Rapportdato: 16.04.2026

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 09.04.2026 er fremvist.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS

Org.nr. 9585786

www.norskeboligrapporter.no



Sakkyndig

Fredrik Nordby

Fagskoleingeniør

E-post: fn@norskeboligrapporter.no

Tlf: 95421650

Fredrik Nordby

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskillere, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.

Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimater er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

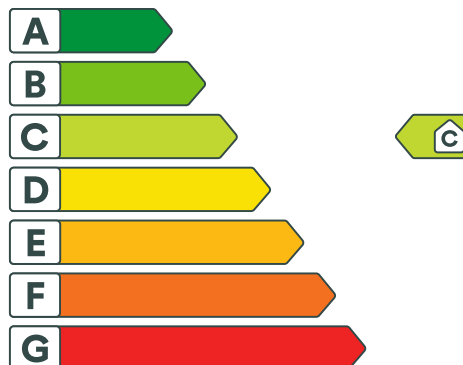
Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.



Adresse Nordahl Bruns gate 18B, 0165 OSLO	
Dato for energimerking 31.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-277066
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81873410
Gårdsnummer 208	Bruksnummer 954
Seksjonsnummer 12	Bruksenhetsnummer H0501



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2012	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 56,0 m²	Oppvarmet bruksareal 56,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
140,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
140,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år
7 880 kWh



Nordahl Bruns gate 18B, 0165 OSLO



Detaljering

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



Nordahl Bruns gate 18B, 0165 OSLO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

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

Tiltak 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260076 . Vår ref.: 6036-1-27 Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Vestliplatået Boligsameie
Organisasjonsnr: 983757847
Seksjonseier: Abou Jieb, Nour
Medeier: Ahmad, Mustafa Raad Ahmad
Leilighetsnummer: 27
Adresse: Inga Bjørnsøns Vei 8, 0969 OSLO
Seksjonsnummer: 4
Gnr. 99
Bnr. 58

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 565636.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostnader øker 400 kr fra 01.01.2026 Kategori Garasje øker 670. kr fra 01.01.2026
Tomten er festet av Oslo Kommune i 75 år fra 01.08.71. Vestliplatået skal betale hhv 23.10% av den totale festeavgiften. Festeavtale innhentes hos kartverket. Bruksrett til en garasje plass i selskapets garasjeanlegg følger boligseksjonen ved salg. Enkelte seksjonseiere leier/eier ekstra garasje-/parkeringsplass i Vestlimyra Garasjelag. Denne plassen følger ikke boligseksjonen ved salg. Kontaktperson for garasjelaget er Ivar Sandvold, tlf 41 43 35 95
Ved salg bør alltid styreleder kontaktes. Dette fordi sameiet har veldig spesielle vedlikeholdsregler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 940,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	670,00	770,00 fra 01.06.2026
HUSFOND	100,00	
Felleskostnader	4 170,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 825,-
Fradragsberettigede kostnader: 342,-
Annen formue: 21 462,-
Gjeld: 47 840,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Grethe Elin Henriksen-Alves, e-post: vestliplataat@styreverrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

for

Vestliplatået Boligsameie - org. nr. 983 757 847

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Sist endret på årsmøtet 04.04.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vestliplatået Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst **14.4.1986**.

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta saker av felles interesse.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 99, bnr. 58 Oslo kommune.

(2) 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 seksjoneringsøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Det er ikke tillatt å innrede seksjoner til hybelhus/bokollektiv for utleie.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

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

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier

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

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

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

2-3 Godkjenning av leier

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet 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.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å ivareta eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommende regning. Denne bestemmelsen er i følge lov om eierseksjoner og er ufravikelig.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) Innvendig og utvendig tilsyn og vedlikehold av bruksenheten er den enkelte sameiers ansvar. Den enkelte sameier må ikke foreta ombygging eller installasjon som kan svekke huset eller føre til ulempe for naboer. Dører, vinduer med karmen og verandaer/terrasse er i sin helhet den enkelte sameiers ansvar. Den enkelte sameier har ansvaret for snørydding til eget hus og bod. Vedlikehold og renhold utenfor boligenhet til naturlig avgrensing eller vei er den enkelte sameiers ansvar. Bruksenheten omfatter utvendig område utenfor boligen til naturlig avgrensning, vei eller midtdelet mellom to hus.
- b) Det enkelte hus er ansvarlig for alt øvrig tilsyn og vedlikehold som ikke er nevnt i punkt 1, blant annet: Takkonstruksjoner, takpapp/belegg, ventilasjonshatter, piper, utvendig bod, renner og nedløp, utvendig panel, beis og maling. Alle sameiere pålegges å forvise seg om hvor utvendig stoppekraner befinner seg, slik at ved eventuelle lekkasjer kan vann-tilførselen stanses til de respektive hus. Kumlokkene skal være tilgjengelige uansett årstid og/eller nedbørsmengder.
- c) Oppstår det uenighet om vedlikeholdet avgjøres dette med alminnelig flertall i huset. Ved stemmelikhet har sameiets styre avgjørende myndighet. Styret rådfører seg om

nødvendig med faglig sakkyndige. Et styremedlem fratrer i saker som gjelder eget hus.

- d) To av husets sameiere disponerer husets vedlikeholdskonto i fellesskap, og legger frem årlig regnskap med bilag signert av begge sameierne. Hussjefen er ansvarlig for at det foretas befaringsviser hver vår og at nødvendig vedlikehold blir igangsatt i tide. Hussjefen velges på det årlige husmøtet.
- e) Dersom en sameier unnlater å delta i vedtatte vedlikeholdsarbeider, enten vedlikeholdet gjelder eget hus eller sameiets eiendom, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Styret er ansvarlig for innkreving for sameiet og hussjefen for huset.
- f) Hvor nødvendig vedlikehold ikke blir foretatt kan sameiets styre sette bort arbeidene og belaste det enkelte hus eller sameier for utgiftene til dette.

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- a) Vann frem til husets kum.
- b) Kloakk fra husets grunnmur.
- c) Felles elektriske hovedledninger frem til det enkelte hus.
- d) Felles TV/Radio kabelnett frem til den enkelte leilighet.
- e) Grøntområdene mot garasjehusene, skråningen mot Vestlisvingen mellom Inga Bjørnsons vei 32 og 42, og "trekanten" mellom gangveien og nr. 40.
- f) Asfaltert lekeplass og asfaltert vei fra kommunal gangvei til tretrapp ved nr.14 og bod ved nr.12.
- g) Tretrapp mellom nr. 2 og 14.
- h) Metallgjerdet mot Inga Bjørnsons vei og Vestlisvingen (skader på gjerdet varsles av styret til kommunen).
- i) Snøbrøyting og sandstrøing på gangveien med trapp, ved garasjene, biloppstillingsplasser og gangvei med trapp til garasjene. Etterfylling av strøsand. (Punkt i besørages av garasjelaget.)
- j) Dugnad/fellesrengjøring av området iverksettes av sameiets styre i samarbeid med garasjelaget en gang pr. år om våren. I tillegg settes en gang pr. år ut to containere, en ved 22-32 og en ved bommen ved nr. 60.
- k) Skader som ikke kan forebygges ved vanlige vedlikeholdsarbeider. (Eks. setningsskader på bygning / grunnmur)
- l) Sameiet er ikke ansvarlig for mulige andre skader som ikke dekkes av sameiets forsikring. Ved skader på boligen, som dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å føre tilsyn med sameiets eiendommer og å melde fra til styret om behov for utbedring og vedlikehold.

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

4-3 Regler om utvendig utbygging/påbygg samt montering av ildsted

Regler om utvendig utbygging/påbygg samt montering av ildsted følger med som vedlegg til vedtektene.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 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.

5-2 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.

5-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Ved eierskifte forbeholder sameiet panterett i hver seksjon med kr 50.000 til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 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

6-2 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.

6-3 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minimum 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.

(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.

7-2 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.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 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.

7-5 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.

7-6 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.

8. Årsmøtet

8-1 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.

8-2 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.

8-3 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).

8-4 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
- 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.

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

8-9 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8-11 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 opptre ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 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.

9-3 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.

10 Diverse opplysninger

10-1 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) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

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

10-4 Generelle plikter

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

Vedlegg til vedtektene:

1. Regler om utbygging/påbygg for Vestliplatået Boligsameie
2. Regler for montering av ildsteder for Vestliplatået Boligsameie
3. Avtale mellom Vestlimyra Garasjelag, Vestliterrassen Boligsameie og Vestliplatået Boligsameie

Regler for utvendig utbygging/påbygg for Vestliplatået Boligsameie.

Sist endret på ordinært sameiermøte 29.04.08

Påbygg er i sin helhet utbyggers eget ansvar, og må ikke påføre sameiet eller andre sameiere utgifter, nå eller i framtiden. Den enkelte seksjonseier må påta seg ansvaret skriftlig overfor sameiet ved Styret i forbindelse med en utbygningssøknad.

Seksjonseier er som byggherre selv ansvarlig for enhver skade som påbygget måtte påføre sameiets hus eller eiendom. Som sikkerhet for full erstatning dersom det oppstår skade, må seksjonseier stille garanti fra bank eller forsikringsselskap.

Først etter at skriftlig godkjenning fra sameiets styre foreligger, kan graving og byggearbeider igangsettes.

Tilbygg må i ethvert henseende harmonere med, og stå i stil til nåværende bebyggelse.

- Seksjonen kan bygges ut i hele dens eksisterende bredde.
- Alle påbygg i samme rekke må være likt utformet.
- Utbygg på gavlvegg må være i gavlens fulle bredde.
- Maksimal utbygging kan være 2,5 meter fra opprinnelig yttervegg, og gjelder alle husets yttervegger. Takvinkel og takteking skal være som huset forøvrig. Arbeidet må være fagmessig og forskriftsmessig utført.

Seksjonseier(e) må overlevere styret følgende:

- Målsatte fasadetegninger (målestokk 1:100)
- Målsatte plantegninger (målestokk 1:100)
- Alle nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter
- Nabovarsel fra sameiere i eget hus
- Nabovarsel fra sameiere i hus som er nærmeste naboer.

I tillegg må følgende instanser ansvarlig for følgende kontaktes:

- Strøm
- Vann og avløp
- Telefon / data
- Kabel-TV

Ved mindre påbygg som terrasser, boder, vindfang samt fasademessige endringer som for eksempel vinduer, dører og tak, skal det søkes styret for godkjenning. For øvrig gjelder Plan- og Bygningsetatens regler for søknads- og meldeplikt.

Regler for montering av ildsteder for Vestliplatået Boligsameie

Sist endret på ordinært sameiermøte 29.04.08

Montering av ildsted må meldes til brannvesenet. Det er viktig å være klar over at seksjonene har dobbelt pipeløp for å unngå direkte lydoverføring mellom leilighetene. Dersom det allerede er montert ildsted i naboseksjonen, må det motsatte pipeløpet benyttes ved montering av ildsted. Murt peis må aldri plasseres på trebjelkelag.

Dersom det skal monteres ildsted for flytende brensel, må arbeidet være fagmessig og forskriftsmessig utført. Vær dessuten oppmerksom på følgende:

Avgassene fra flytende brensel har en lav temperatur som gir dårlig oppdrift. Den vannholdige røkgass vil da lett kunne kondensere i pipens øvre del. Fuktigheten trekker da gjennom murstein/fuger og ut i puss/maling, som vil flasse av. Samtidig vil man få en sjenerende lukt. For å unngå dette må det føres en isolert kanal ned i pipeløpet fra toppen og ca. 1,5 m ned.

Hensikten med kanalen er å innsnevre tverrsnittet i pipeløpet for å øke hastigheten på røkgassen, og holde temperaturen høy. En slik kanal vil vanligvis også være nok til å unngå overslag fra det ene løp ned i naboløpet på en 2-løps pipe.

Pipene er beregnet for fast brensel. Hvis man velger ildsted for flytende brensel, må man selv anskaffe og bekoste ovennevnte kanal.

Av hensyn til fundamenter og vannledninger må beboerne sørge for at boligen står oppvarmet om vinteren. I kjelleren må temperaturen ikke komme under 0°C. Nedgravd oljetank må ikke legges nærmere enn 2 m fra grunnmur. Forøvrig må leverandører av strøm, vann, avløp og tele/antenne varsles for påvisning av kabler og rør.

Vedlegg.

6036 Vestiplataet BS

AVTALE

1. Vestlitterassen Boligsameie trer ut av Vestlimyra Garasjelag med virkning fra 1. januar 2008.
2. Garasjelaget skal betale kr 100.000,- til Vestlitterassen innen 14 dager fra avtaleinngåelsen som fullt og endelig oppgjør for boligsameiets utlignede vedlikeholdskostnader for 2006.
3. Garasjelaget skal betale kr 45.000,- til Vestlitterassen innen 14 dager fra avtaleinngåelsen som fullt og endelig oppgjør for boligsameiets utlignbare vedlikeholdskostnader for 2007.
4. Innbetalt leie for plasser i Vestlitterassens garasjeanlegg f.o.m. 01.01.2008 overføres Vestlitterassen BS uavkortet. Garasjelagets eventuelle utestående krav på betaling av leie i samme periode transporteres til Vestlitterassen BS.
5. Med utgangspunkt i Vestlimyra Garasjelags manglende betaling av Vestlitterassen BS' utlignede vedlikeholdsutgifter for 2006, utøver Vestlitterassen BS med virkning fra 01.11.2007 tilbakehold av løpende leie for 48 garasjeplasser. Partene er som del av denne avtale blitt enige om at tilbakeholdt beløp i sum ikke skal overstige kr 45.000,-. Tilbakeholdt beløp blir å avregne i Garasjelagets betaling iht pkt 2 og 3 ovenfor.
6. Vestlitterassen BS overtar med virkning fra 01.01.2008 så vel faktisk som økonomisk det fulle drifts- og vedlikeholdsansvar for eget garasjeanlegg.
7. I tillegg overtar Vestlitterassen bruks og disposisjonsrett til 21 utomhus parkeringsplasser, hvorav 8 plasser er lokalisert på egen grunn. Øvrige 13 plasser er lokalisert med X plasser på gnr 99 bnr 56 (Vestlihagen), Y plasser på gnr 99 bnr 422 (Garasjelagets eiendom) og Z plasser på gnr 99 bnr 59 (Fellesareal/kvartalslekeplass). Plassene skal identifiseres ved felles befaring mellom partene senest innen 1. mars 2008. Bruks- og disposisjonsretten til plassene kan ikke sies opp uten at partene er enige om det, og skal om mulig tinglyses som heftelse/servitutt på angjeldende eiendom.
8. Vestlimyra Garasjelag skal etter Vestlitterassens utreden ha rett til å disponere 23 nærmere angitte plasser i Vestlitterassens garasjeanlegg. Leien for plassene skal beløpsmessig tilsvare den til enhver tid gjeldende leie i Vestlitterassen BS, for tiden kr 386,- per måned inklusive bidrag til vedlikeholdsfond. Bruksretten kan ikke sies opp uten at begge partene er enige om det, og skal om mulig tinglyses som heftelse/servitutt på eiendommen gnr 49 bnr 421 snr 49.

vp.Gu.
LH

H.G.
fuu

Enhver kostnad som eventuelt oppstår ved endring, skilting, merking, omregistrering, tinglysning og andre lignende kostnader belastes Vestlitterassen for det antall plasser som omfattes av avtalen.

Korr.
28.03.08
71/146

9. Drifts- og vedlikeholdsutgifter som etter Vestlitterassens utreden fra Garasjelaget fremdeles gjelder felles anliggender, blir å belaste Vestlitterassen med en forholdsmessig andel på 48/746, se pkt 11 nedenfor. Herunder fellesutgifter forbundet med dugnad, feing, gressklipp på fellesareal 99/59, snøbrøyting og strøing.
10. Til dekning av fellesutgifter, jfr pkt 9 ovenfor, betaler Vestlitterassen BS til Vestlimyra Garasjelag forskuddsvis et månedlig akontobeløp stort kr. 4.000,-. Det månedlige å kontobeløpet skal reguleres årlig basert på erfaringstall fra foregående driftsår og budsjett for kommende driftsår.
11. Fellesutgiftene skal avregnes årlig etterskuddsvis så snart Vestlimyra Garasjelags årsregnskap foreligger i revidert stand.
12. I tillegg skal Vestlitterassen BS betale 24/86 andel av annen vedlikeholdskostnad (asfaltering m.v.) som gjelder gjennomfartsveien gjennom Vestlihagen BS' område fra Inga Bjørnsens vei frem til Vestlitterassens BS' eiendom.
13. Vestlihagen BS' eller Vestlimyra Garasjelags strømavgifter i forbindelse med gatebelysning i gjennomfartsveien gjennom Vestlihagens område, blir å belaste Vestlitterassen BS med 24/86.
14. For parkeringsplasser på fremmed grunn (13 stk) betaler Vestlitterassen etter regning en andel av festeavgiften som påløper med en fordelingsbrøk tilsvarende det parkeringsplassenes areal utgjør av det totale festearealet. Bestemmelsen omfatter ikke festeavgift for areal av parkeringsplasser på gnr 99 bnr 59 som belastes Vestlitterassen BS direkte som sameier/fester til dette arealet.
15. Løpende avtaler som gjelder drift og vedlikehold på fellesområder utføres som tidligere ved én felles avtale.
16. Administrasjonsarbeid og eventuelle andre tjenester som det er påkrevd at garasjelaget utfører for Vestlitterassen BS tilknyttet bruksretten til utomhus parkeringsplasser og bruk av vei, skal faktureres forholdsmessig i henhold til medgått tid og arbeid. Dersom Vestlitterassens andel av administrasjonskostnadene overstiger kr. 1 000 i løpet av ett regnskapsår, skal sameiet umiddelbart varsles om dette og orienteres om arbeidet som er fakturert. Fremmedfakturering skal så langt som praktisk mulig skje direkte til Vestlitterassen BS.
17. Vestlitterassen utpeker ansvarlig bestiller og fakturaadresse.
18. I den utstrekning partene finner det praktisk og økonomisk formålstjenlig kan leverandør- og serviceavtaler som er inngått med Garasjelaget, for eksempel vedrørende garasjeporter, endres til å dekke Vestlitterassens resp. Garasjelagets område.

M.G.
M.G.
Jen
d.H.

M.G.
M.G.
Jen
d.H.

19. Vesentlig vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger eller andre ekstraordinære kostnader som kan berøre flere parter, skal avtales mellom partene i god tid før iverksettelse.
20. Lagene bør søke samordning for felles uttrykksform ved skilting i Inga Bjørnsons vei.
21. Av fremtidige publisitets- og notoritetshensyn skal nærværende avtale etter endelig godkjenning følge boligsameienens og garasjelagets vedtekter som vedlegg.
22. Partenes vedtagelse av avtalen pr signatur nedenfor gjelder med forbehold for endelig godkjenning (vedtak) i respektive boligsameiers sameiermøter, samt nødvendig endring i Vestlimyra Garasjelags vedtekter. Boligsameiene og Garasjelaget skal med tanke på å avrope forbeholdet avholde ekstraordinære generalforsamlinger senest pr 15. mars 2008. Respektive generalforsamlingers vedtak skal vedlegges denne avtale.

Bo 25.02.2008

For Vestlimyra Garasjelag

Lil Holtet

For Vestlitrassen Boligsameie

Mai H. Gidske

For Vestlihagen Boligsameie

Marianne Gussied

For Vestiplatået Boligsameie

Ter Wett

Vedtekter for Vestlimyra Garasjelag SA.

Vedtatt 4.5.2009. Endret på ordinær generalforsamling 17.03.2011 og på ordinær generalforsamling 15.03.2012. Sist endret på ordinær generalforsamling 07.06.2022.

§ 1

Sammenslutningen er et samvirkeforetak og dets foretaksnavn er Vestlimyra Garasjelag SA.

§ 2

Garasjelagets(GL) formål er å ivareta drift og vedlikehold av garasjelagets eiendommer og utvendige biloppstillingsplasser. Garasjelaget er et samarbeidsorgan for boligsameiene Vestlihagen og Vestliplatået. Garasjelaget har ansvaret for lagenes snøbrøyting og sandstrøing, vedlikehold av felles gangveier samt organisering av dugnader.

§ 3

Garasjelaget har en gjensidig samarbeidsavtale med Vestliterrassen boligsameie, gjeldende fra 1.1.2008

§ 4

Andelseiere kan bare være seksjonseiere i boligsameiene Vestlihagen og Vestliplatået. Andelseiere hefter kun for sitt andelsinnskudd. Andelsinnskudd er kr 2 000,- av 74 plasser, samlet kr 148 000,-. Andelsinnskuddet skal ikke forrentes. Ved oppløsning av garasjelaget, skal andelsinnskuddet ikke tilbakebetales.

Hver seksjonseier har bruksrett til en garasje plass.
Garasjeleien skal være lik for alle andelseiere i GL, uavhengig av om bruksretten til garasje plass er plassert hos Vestliterrassen eller i frittstående garasjehus.
Med dette forstås også at økte kostnader knyttet til nybygg eller rehabilitering etc, som normalt fordeles ved økt garasjeleie, skal fordeles likt på samtlige 98 andelseiere.

§ 5

Forretningskontoret er i Oslo

§ 6

Alle som har boligadresse i Vestlihagen eller Vestliplatået og som ønsker å parkere på garasjelagets plasser, skal parkere på anviste plasser. Dette gjelder enten bilen er i privat eie eller bare disponeres av beboer, f.eks i yrkesmessig sammenheng. Beboere som disponerer større kjøretøyer over 3500 kg skal søke garasjelaget om tillatelse for daglig parkering. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy med farlig gods.

Beboere som leier uteplass og som ønsker tilknytning til strøm for motorvarmer eller el-bil må søke GL om tillatelse. Tilknytningen må bekostes av leietager og være

godkjent etter aktuelt lovverk. Bruken av strøm til motorvarmer eller el-bil på uteplass illegges en avgift pr. mnd for hele året. Avgiften bestemmes av GL styret, og blir lagt på leien som betales for uteplassen. Tidsur(timer) skal benyttes både på inneplass og uteplass.

Alle nevnte plikter å rette seg etter Garasjelagets vedtekter og parkerings- og trafikkbestemmelser.

§ 7

Seksjonseiers første ervervede garasje plass er å anse som knyttet til boligseksjonen og kan ikke selges separat. En ekstra biloppstillingsplass eller garasje plass kan kjøpes eller leies av garasjelaget. Leier må ha boligadresse Inga Bjørnsens vei. Kjøper må være seksjonseier i Vestlihagen eller Vestliplatået boligsameie. Når en eier av ekstra garasje plass ikke lenger er seksjonseier i Vestlihagen eller Vestliplatået boligsameie, må vedkommende selge sin ekstra plass innen en måned etter at boligseksjonen er solgt. Dersom dette ikke er gjort innen fristens utløp kan garasjelaget overta plassen. Pr. 1.1. 2009 er pris satt til Kr 8 000,- uten fremtidig indeksregulering. Leieren har rett til å leie biloppstillingsplassen så lenge han/hun har boligadresse Inga Bjørnsens vei, overholder vedtekter, leiekontrakten og generalforsamlingens vedtak. Ved overtredelse av noen av de ovennevnte bestemmelser og vedtekter, har styret rett til å si opp leieretten med 1 måneds varsel.

§ 8

En seksjonseier kan leie bort sin garasje plass eller biloppstillingsplass til en som har boligadresse i Inga Bjørnsens vei. Utleien må godkjennes av styret. Ved fremleie eller utleie av boligseksjon følger garasjeplassen de som fysisk disponerer boligen, med mindre annet er avtalt mellom seksjonseier og leietaker. Fremleie av garasjeplassen må allikevel godkjennes av styret.

§ 9

Garasje og biloppstillingsplasser skal benyttes som parkeringsplasser for motorkjøretøy. Tilbehør til motorkjøretøy, som skiboks/stativ, sommer/vinter dekk og biltilhenger el. kan etter samråd med garasjelagets styre oppbevares på garasjeplassen. Oppbevaring av brennbare og /eller giftige stoffer er ikke tillatt. Etter førstegangs puring fra garasjelaget kan gjenstander som ikke er tillatt å oppbevare bli bortkjørt for eiers regning.

§ 10

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret bestemmer det eller når minst 1/3 av de stemmeberettigede forlanger det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

På ordinær generalforsamling skal disse saker behandles:

A: Styrets årsmelding og regnskap.

B: Godkjenning av regnskap, budsjett for kommende år og ansvarsfrihet for styret.

C: Spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

D: Valg av styrets medlemmer for kommende år.

E: Andre saker som er oppført i innkallingen
Så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal bare behandle de saker som er oppført i innkallingen.

Andelseiere som ønsker en spesiell sak behandlet på den ordinære generalforsamling må senest innen 5 uker før generalforsamlingen ha sendt inn skriftlig forslag om dette til styret. Innkalling til ordinær generalforsamling skjer skriftlig med minst 8 dager høyst 20 dagers varsel. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling skjer skriftlig med minst 3 dagers varsel Styret samordner avviklingen av årsmøtet med styrene i de i § 1 nevnte sameier.

§ 11

Beslutning om anvendelse av årsoverskudd, treffes av den ordinære generalforsamlingen etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men generalforsamlingen kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

- Godskrivning av garasjelagets egenkapital
- Avsetning til vedlikeholdsfond
- Avsetning til forrenting av andelsinnskudd

§ 12

Hver seksjonseier i Vestlihagen eller Vestliplatået boligsameie har rett til en stemme. På generalforsamling kan sameier møte med fullmektig. En seksjonseier kan ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

§ 13

Garasjelagets forretninger ledes av et styre på 2 medlemmer, 1 fra hvert av Vestlihagen og Vestliplatået boligsameie, med hver sin personlige vararepresentant . Hvert medlem velges for 2 år ad gangen. For å opprettholde kontinuiteten i styret skal boligsameiene velge sine representanter med ett års mellomrom. Foretaket skal ikke ha daglig leder.

Ledervervet bør rullere mellom de i § 2 nevne boligsameier, men dog ikke slik at hvert boligsameie trenger å ha lederen et år av gangen.

Lagets firma tegnes av lederen og 1 styremedlem i fellesskap.

Styret ansetter forretningsfører.

§ 14

Til å granske selskapets regnskaper velger generalforsamlingen 1 revisor som skal foreta års revisjon og kontrollere at selskapets aktiva stemmer med bokført verdi og til eller fraråde godkjenning av regnskapene og ansvarsfrihet for styret.

§ 15

Ved oppløsning av garasjelaget, har garasjelagets andelseiere ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd dersom det er midler i garasjelaget etter at det har dekket sine forpliktelser.

Gjenværende midler utover dette skal tilfalle Vestlihagen og Vestliplatået BS. Fordelingen av midlene skal skje på grunnlag av antall seksjonseiere i hvert sameie.

§16

For å endre disse vedtekter kreves 2/3- to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 17

For øvrig legges Samvirkeoven til grunn.

Vedlegg.

AVTALE

1. Vestlitterassen Boligsameie trer ut av Vestlimyra Garasjelag med virkning fra 1. januar 2008.
2. Garasjelaget skal betale kr 100.000,- til Vestlitterassen innen 14 dager fra avtaleinngåelsen som fullt og endelig oppgjør for boligsameiets utlignede vedlikeholdskostnader for 2006.
3. Garasjelaget skal betale kr 45.000,- til Vestlitterassen innen 14 dager fra avtaleinngåelsen som fullt og endelig oppgjør for boligsameiets utlignbare vedlikeholdskostnader for 2007.
4. Innbetalt leie for plasser i Vestlitterassens garasjeanlegg f.o.m. 01.01.2008 overføres Vestlitterassen BS uavkortet. Garasjelagets eventuelle utestående krav på betaling av leie i samme periode transporteres til Vestlitterassen BS.
5. Med utgangspunkt i Vestlimyra Garasjelags manglende betaling av Vestlitterassen BS' utlignede vedlikeholdsutgifter for 2006, utøver Vestlitterassen BS med virkning fra 01.11.2007 tilbakehold av løpende leie for 48 garasjeplasser. Partene er som del av denne avtale blitt enige om at tilbakeholdt beløp i sum ikke skal overstige kr 45.000,-. Tilbakeholdt beløp blir å avregne i Garasjelagets betaling iht pkt 2 og 3 ovenfor.
6. Vestlitterassen BS overtar med virkning fra 01.01.2008 så vel faktisk som økonomisk det fulle drifts- og vedlikeholdsansvar for eget garasjeanlegg.
7. I tillegg overtar Vestlitterassen bruks- og disposisjonsrett til 20 utomhus parkeringsplasser, hvorav 8 plasser er lokalisert på egen grunn. Øvrige 12 plasser er lokalisert med 4 plasser på gnr 99 bnr 56 (Vestlihagen), og 8 plasser på gnr 99 bnr 59 (Fellesareal/kvartalslekeplass). Plassene skal identifiseres ved felles befarings mellom partene senest innen 1. mars 2008. Bruks- og disposisjonsretten til plassene kan ikke sies opp uten at partene er enige om det, og skal om mulig tinglyses som heftelse/servitutt på angjeldende eiendom.
8. Vestlimyra Garasjelag skal etter Vestlitterassens utreden ha rett til å disponere 23 nærmere angitte plasser i Vestlitterassens garasjeanlegg. Leien for plassene skal beløpsmessig tilsvare den til enhver tid gjeldende leie i Vestlitterassen BS, for tiden kr 386,- per måned inklusive bidrag til vedlikeholdsfond. Bruksretten kan ikke sies opp uten at begge partene er enige om det, og skal om mulig tinglyses som heftelse/servitutt på eiendommen gnr 49 bnr 421 snr 49.

Enhver kostnad som eventuelt oppstår ved endring, skilting, merking, omregistrering, tinglysing og andre lignende kostnader belastes Vestlitterassen for det antall plasser som omfattes av avtalen.

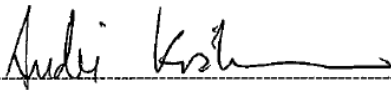
9. Drifts- og vedlikeholdsutgifter som etter Vestlitterassens uttreden fra Garasjelaget fremdeles gjelder felles anliggender, blir å belaste Vestlitterassen med en forholdsmessig andel på 71/146, se pkt 11 nedenfor. Herunder fellesutgifter forbundet med dugnad, feiing, gressklipp på fellesareal 99/59, snøbrøyting og strøing.
10. Til dekning av fellesutgifter, jfr pkt 9 ovenfor, betaler Vestlitterassen BS til Vestlimyra Garasjelag forskuddsvis et månedlig å kontobeløp stort kr. 4.000,-. Det månedlige å kontobeløpet skal reguleres årlig basert på erfaringstall fra foregående driftsår og budsjett for kommende driftsår.
11. Fellesutgiftene skal avregnes årlig etterskuddsvis så snart Vestlimyra Garasjelags årsregnskap foreligger i revidert stand.
12. I tillegg skal Vestlitterassen BS betale 24/86 andel av annen vedlikeholdskostnad (asfaltering m.v.) som gjelder gjennomfartsveien gjennom Vestlihagen BS' område fra Inga Bjørnsons vei frem til Vestlitterassens BS' eiendom.
13. Vestlihagen BS' eller Vestlimyra Garasjelags strømudgifter i forbindelse med gatebelysning i gjennomfartsveien gjennom Vestlihagens område, blir å belaste Vestlitterassen BS med 24/86.
14. For parkeringsplasser på fremmed grunn (12 stk) betaler Vestlitterassen etter regning en andel av festeavgiften som påløper med en fordelingsbrøk tilsvarende det parkeringsplassenes areal utgjør av det totale festearealet. Bestemmelsen omfatter ikke festeavgift for areal av parkeringsplasser på gnr 99 bnr 59 som belastes Vestlitterassen BS direkte som sameier/fester til dette arealet.
15. Løpende avtaler som gjelder drift og vedlikehold på fellesområder utføres som tidligere ved én felles avtale.
16. Administrasjonsarbeid og eventuelle andre tjenester som det er påkrevd at garasjelaget utfører for Vestlitterassen BS tilknyttet bruksretten til utomhus parkeringsplasser og bruk av vei, skal faktureres forholdsmessig i henhold til medgått tid og arbeid. Dersom Vestlitterassens andel av administrasjonskostnadene overstiger kr. 1.000,- i løpet av ett regnskapsår, skal sameiet umiddelbart varsles om dette og orienteres om arbeidet som er fakturert. Fremmedfakturering skal så langt som praktisk mulig skje direkte til Vestlitterassen BS.
17. Vestlitterassen utpeker ansvarlig bestiller og fakturaadresse.
18. I den utstrekning partene finner det praktisk og økonomisk formålstjenlig kan leverandør- og serviceavtaler som er inngått med Garasjelaget, for eksempel vedrørende garasjeporier, endres til å dekke Vestlitterassens resp. Garasjelagets område.

19. Vesentlig vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger eller andre ekstraordinære kostnader som kan berøre flere parter, skal avtales mellom partene i god tid før iverksettelse.
20. Lagene bør søke samordning for felles uttrykksform ved skilting i Inga Bjørnsons vei.
21. Av fremtidige publisitets- og notoritetshensyn skal nærværende avtale etter endelig godkjenning følge boligsameiens og garasjelagets vedtekter som vedlegg.
22. Partenes vedtagelse av avtalen pr signatur nedenfor gjelder med forbehold for endelig godkjenning (vedtak) i respektive boligsameiers sameiermøter, samt nødvendig endring i Vestlimyra Garasjelags vedtekter. Boligsameiene og Garasjelaget skal med tanke på å avrope forbeholdet avholde ekstraordinære generalforsamlinger senest pr 15. mars 2008. Respektive generalforsamlingers vedtak skal vedlegges denne avtale.

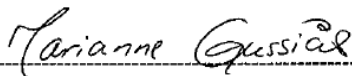
Oslo, 25.02.2008, redigert 06.05.2008.

Vedtatt på årsmøtet i Vestlimyra Garasjelag 6. mai 2008 med stemmetallene 77 for, 19 mot.

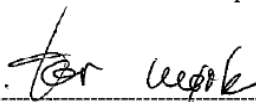
For Vestlimyra Garasjelag



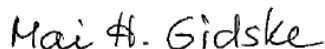
For Vestlihagen Boligsameie



For Vestliplatået Boligsameie



For Vestlitterassen Boligsameie



Husordensregler for Vestliplatået Boligsameie

Sist endret i ordinært sameiermøte 12.04.2016

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eierseksjonen. Den skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. Regler om ro i eierseksjonen

Banking og bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt på helligdager eller i tiden fra kl. 18.00 lørdager og til neste virkedags morgen kl. 07.00, og heller ikke etter kl. 21.00 andre dager. Ved bruk av musikkinstrumenter eller musikkanlegg må disse dempes ned slik at naboene ikke blir forstyrret.

Ervervsmessig musikk- og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra naboer.

Før man igangsetter større arbeider som medfører støy, skal man informere øvrige beboere i rekkehuset.

2. Alminnelige ordensregler

Husets inngangsparti skal benyttes som adkomst til boligene, slik at hage og terrassedører ikke skal brukes som adkomstvei. Dette av hensyn til sjenerende trafikk over fellesarealene.

Alle beboere oppfordres til å verne om plener, beplanting og andre ytre anlegg. Trær på sameiets område kan ikke felles uten at styret er varslet på forhånd. Antenner, tørkestativ, skilter o. l. kan bare settes opp etter styrets godkjenning.

Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres, vaskes, vedlikeholdes eller repareres på lagets område utenom de regulære oppstillingsplassene. Beboerne som disponerer garasje skal benytte denne som korttidsparkering.

3. Parabol

Det er kun tillatt med en parabol pr. boenhet. Størrelsen på parabolantennen må ikke overskride 80 cm i diameter. Parabolantennen skal monteres så lavt og diskret som mulig på egen boenhet og være til minst mulig sjenanse for øvrige naboer. Antenner i samme hus bør monteres mest mulig likt søknadsskjema må fylles ut og sendes styret for behandling, Montering av parabolen må ikke finne sted før styret har behandlet saken. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret.

4. Varmepumpe

Før anskaffelse av varmpumpe, må skriftlig søknad sendes til styret.

Installasjon må skje forskriftsmessig av autorisert forhandler/installatør, og må kunne dokumenteres av seksjonseier. Lydnivået skal ikke være til sjenanse for naboer.

Installasjon, drift og vedlikehold er for eiers regning og risiko. Eventuelle følgeskader (vanninntrenging, råte, sopp og lignende) på bygning er også sameiers ansvar.

Varmepumper skal bygges inn og males i husets eller grunnmurens farge, avhengig av plassering.

Dette gjelder også for allerede installerte varmpumper.

5. Dyrehold

Dyr må ikke holdes i eierseksjonen hvis de etter styrets vurdering er til sjenanse for beboerne.

Hund/katt må ikke benytte som avtrede leke/oppholdsområder for barn eller steder som benyttes til alminnelig ferdsel. Ingen må la dyreekskrementer bli liggende igjen på boligsameiets område.

Dyr må ikke oppholde seg på sameiets område uten kontinuerlig tilsyn.

Forøvrig vises til de til enhver tid gjeldende politivedtekter.

6. Håndtering av søppel

Søppelposer må legges direkte i søppelcontainere og ikke plasseres utenfor seksjonen eller på bakken ved siden av containeren, da dette tiltrekker mus, rotter, fugler og insekter.

Byggavfall må ikke bli liggende over til sjenanse for de øvrige sameierne.

7. Brannsikring

Røykvarslere og brannslukningsapparat må kontrolleres jevnlig. Brannslangen må alltid være tilkoblet for de leiligheter som ikke har brannslukningsapparat. Styret har anledning til kontroll av dette.

Har man flatskjerm-tv må det benyttes antennekabel med galvanisk skille, da det kan begynne å brenne i ledninger eller utstyr dersom det oppstår jordfeil i strømmettet.

8. Bad/WC/Avløp

Det må ikke kastes sanitetsbind, bleier, kluter, bomullspinner eller andre uvedkommende ting i klosettet som kan føre til forstoppelse i kloakkrørene.

9. Utvendige vannkraner

Seksjonseier er ansvarlig for at utvendige vannkraner/ ledninger tømmes før frosten kommer.

10. Sykling, ski, aking, ballspill etc.

Det er ikke tillatt å sykle på grøntanlegget. Ski, aking, ballspill etc. må ikke skje så nær boligene at det er til fare/ulempe for beboerne. Baller eller andre gjenstander må ikke sparkes eller kastes mot boligene eller garasjehusene, slik at det oppstår skade eller tilsmussing.

Foreldre bør se til at barna fortrinnsvis holder seg til lekeplass/ballplass der de kan utfolde sine aktiviteter.

11. Meldinger og henvendelser

Klager over brudd på ordensreglene rettes skriftlig til styret. Før klagen sendes til styret bør saken forsøkes avklart ved direkte henvendelse til den det gjelder.

Sameiere og alle beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid gjelder for sameiet. Sameierne er videre forpliktet til å rette seg etter generelle retningslinjer som gjøres kjent ved rundskriv eller oppslag, inntil annet måtte bli bestemt på sameiermøtet.

12. Flaggeregler pr. 2010

Sameiet ved styret er eier og ansvarlig for flagg og flaggstang.

Flaggheising rullerer mellom husene etter planen nedenfor og som er skrevet på flaggposen. Hvert hus ved hussjef er ansvarlig for å oppbevare og å heise flagget.

Flaggtider: Flagget heises i månedene mars - oktober kl 08.00, i månedene november - februar kl 09.00. Flagget fires ved solnedgang, dog senest kl 21.00.

Sameiets flagg skal så langt det er praktisk mulig heises på alle offisielle flaggdager. Sameiet kan også flagge når det vil for å markere private merkedager, etter samråd med styret.

Flagget bør heises ved dødsfall blant sameiets beboere. For å avtale flagging, oppfordres sameierne til å informere styret eller det huset som har flagget i perioden. Flaggregel ved dødsfall og begravelse/bisettelse: det flagges på halv stang. Flagget heises først til topps og fires så ned 1/3 del av stangens høyde. Når seremonien har funnet sted, heises flagget på hel stang.

Offisielle flaggdager og ansvarlig husnummer:

21. januar:	Prinsesse Ingrid Alexandras fødselsdag	IB2-12
06. februar	Samefolkets dag	IB2-12
21. februar:	Kong Harald V's fødselsdag	IB2-12
	1. påskedag	IB14-20
1. mai:	Offisiell høytidsdag	IB14-20
8. mai:	Frigjøringsdagen 1945	IB22-32
17. mai:	Grunnlovsdag 1814	IB22-32
	1. pinsedag	IB34-40
7. juni:	Unionsoppløsningen 1905	IB34-40
4. juli:	Dronning Sonjas fødselsdag	IB42-60
20. juli:	Kronprins Haakons fødselsdag	IB42-60
29. juli:	Olsok	IB42-60
19. august:	Kronprinsesse Mette-Marits fødselsdag	IB42-60
	September: valgdag ved Stortingsvalg	IB 62-72.
25. des.:	1. juledag	IB62-72
1. januar:	1. nyttårsdag	IB62-72

Bevegelige flaggdager: 1. påskedag, 1. pinsedag og valgdager ved stortingsvalg.

Vedlikeholdsregler for Vestliplatået Boligsameie

Sist endret på ordinært sameiermøte 29.04.08

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å ivareta eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Denne bestemmelsen er i følge lov om eierseksjoner og er ufravikelig.

1.

Innvendig og utvendig tilsyn og vedlikehold av bruksenheten er den enkelte sameiers ansvar. Den enkelte sameier må ikke foreta ombygging eller installasjon som kan svekke huset eller føre til ulempe for naboer. Dører, vinduer med karmen og verandaer/ terrasse er i sin helhet den enkelte sameiers ansvar.

Den enkelte sameier har ansvaret for snørydding til eget hus og bod.

Vedlikehold og renhold utenfor boligenhet til naturlig avgrensning eller vei er den enkelte sameiers ansvar.

Bruksenheten omfatter utvendig område utenfor boligen til naturlig avgrensning, vei eller midtdelet mellom to hus.

2.

Det enkelte hus er ansvarlig for alt øvrig tilsyn og vedlikehold som ikke er nevnt i punkt 1, blant annet: Takkonstruksjoner, takpapp/ belegg, ventilasjonshatter, piper, utvendig bod, renner og nedløp, utvendig panel, beis og maling. Alle sameiere pålegges å forvise seg om hvor utvendig stoppekraner befinner seg, slik at ved eventuelle lekkasjer kan vann-tilførselen stanses til de respektive hus. Kumlokkene skal være tilgjengelige uansett årstid og/eller nedbørmengder.

3.

Oppstår det uenighet om vedlikeholdet avgjøres dette med alminnelig flertall i huset. Ved stemmelikhet har sameiets styre avgjørende myndighet. Styret rådfører seg om nødvendig med faglig sakkyndige. Et styremedlem fratrer i saker som gjelder eget hus.

4.

To av husets sameiere disponerer husets vedlikeholdskonto i fellesskap, og legger frem årlig regnskap med bilag signert av begge sameierne. Hussjefen er ansvarlig for at det foretas befarung hver vår og at nødvendig vedlikehold blir igangsatt i tide. Hussjefen velges på det årlige husmøtet.

5.

Dersom en sameier unnlater å delta i vedtatte vedlikeholdsarbeider, enten vedlikeholdet gjelder eget hus eller sameiets eiendom, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Styret er ansvarlig for innkreving for sameiet og hussjefen for huset.

6.

Hvor nødvendig vedlikehold ikke blir foretatt kan sameiets styre sette bort arbeidene og belaste det enkelte hus eller sameier for utgiftene til dette.

Regler for utvendig utbygging/påbygg for Vestliplatået Boligsameie.

Sist endret på ordinært sameiermøte 29.04.08

Påbygg er i sin helhet utbyggers eget ansvar, og må ikke påføre sameiet eller andre sameiere utgifter, nå eller i framtiden. Den enkelte seksjonseier må påta seg ansvaret skriftlig overfor sameiet ved Styret i forbindelse med en utbygningssøknad.

Seksjonseier er som byggherre selv ansvarlig for enhver skade som påbygget måtte påføre sameiets hus eller eiendom. Som sikkerhet for full erstatning dersom det oppstår skade, må seksjonseier stille garanti fra bank eller forsikringsselskap.

Først etter at skriftlig godkjenning fra sameiets styre foreligger, kan graving og byggearbeider igangsettes.

Tilbygg må i ethvert henseende harmonere med, og stå i stil til nåværende bebyggelse.

- Seksjonen kan bygges ut i hele dens eksisterende bredde.
- Alle påbygg i samme rekke må være likt utformet.
- Utbygg på gavlvegg må være i gavlens fulle bredde.
- Maksimal utbygging kan være 2,5 meter fra opprinnelig yttervegg, og gjelder alle husets yttervegger. Takvinkel og takteking skal være som huset forøvrig. Arbeidet må være fagmessig og forskriftsmessig utført.

Seksjonseier(e) må overlevere styret følgende:

- Målsatte fasadetegninger (målestokk 1:100)
- Målsatte plantegninger (målestokk 1:100)
- Alle nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter
- Nabovarsel fra sameiere i eget hus
- Nabovarsel fra sameiere i hus som er nærmeste naboer.

I tillegg må følgende instanser ansvarlig for følgende kontaktes:

- Strøm
- Vann og avløp
- Telefon / data
- Kabel-TV

Ved mindre påbygg som terrasser, boder, vindfang samt fasademessige endringer som for eksempel vinduer, dører og tak, skal det søkes styret for godkjenning. For øvrig gjelder Plan- og Bygningsetatens regler for søknads- og meldeplikt.

Regler for montering av ildsteder for Vestliplatået Boligsameie

Sist endret på ordinært sameiermøte 29.04.08

Montering av ildsted må meldes til brannvesenet. Det er viktig å være klar over at seksjonene har dobbelt pipeløp for å unngå direkte lydoverføring mellom leilighetene. Dersom det allerede er montert ildsted i naboseksjonen, må det motsatte pipeløpet benyttes ved montering av ildsted. Murt peis må aldri plasseres på trebjelkelag.

Dersom det skal monteres ildsted for flytende brensel, må arbeidet være fagmessig og forskriftsmessig utført. Vær dessuten oppmerksom på følgende:

Avgassene fra flytende brensel har en lav temperatur som gir dårlig oppdrift. Den vannholdige røkgass vil da lett kunne kondensere i pipens øvre del. Fuktigheten trekker da gjennom murstein/fuger og ut i puss/maling, som vil flasse av. Samtidig vil man få en sjenerende lukt. For å unngå dette må det føres en isolert kanal ned i pipeløpet fra toppen og ca. 1,5 m ned.

Hensikten med kanalen er å innsnevre tverrsnittet i pipeløpet for å øke hastigheten på røkgassen, og holde temperaturen høy. En slik kanal vil vanligvis også være nok til å unngå overslag fra det ene løp ned i naboløpet på en 2-løps pipe.

Pipene er beregnet for fast brensel. Hvis man velger ildsted for flytende brensel, må man selv anskaffe og bekoste ovennevnte kanal.

Av hensyn til fundamenter og vannledninger må beboerne sørge for at boligen står oppvarmet om vinteren. I kjelleren må temperaturen ikke komme under 0°C. Nedgravd oljetank må ikke legges nærmere enn 2 m fra grunnmur. Forøvrig må leverandører av strøm, vann, avløp og tele/antenne varsles for påvisning av kabler og rør.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Vestliplatået Boligsameie

Møtedato: 05.06.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Utenfor Inga Bjørnsons vei 48 – 52.

Til stede: 11 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Martina Helene Baldacchino.

Møtet ble åpnet av Grethe Elin Henriksen-Alves.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Grethe Elin Henriksen-Alves foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Martina Helene Baldacchino foreslått. Som protokollvitne ble

Ivar Sandvold foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 50 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Grethe Eline Henriksen-Alves foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Hanne O. Gebhard Kleveland foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Per Bjøran foreslått.

Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Jeanette Karlsen foreslått.

Vedtak: Valgt

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

- Svein Lybekk

- Ole Morten Oven

- Knut T Reinås

Vedtak: Valgt

E

Som Varamedlem for Vestlimyra Garasjeleg for 2 år, ble Bente Dagestad foreslått

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 18:30 Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Grethe Elin Henriksen-Alves/s/

Fører av protokollen

Navn: Martina Helene Baldacchino/s/

Protokollvitne

Navn: Ivar Sandvold/s/



Årsmøte 2025

6036 Vestliplatået Boligsameie



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :**

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Seksjonseierne i Vestliplatået Boligsameie

Til seksjonseierne i Vestliplatået Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 5. juni 2025 kl. 18.00. Sted: Utenfor
Inga Bjørnsons vei 48 – 52.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestliplatået Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.**

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Vestliplatået Boligsameie
avholdes mandag 5. juni 2025 kl. kl. 18,00
Sted: Utenfor Inga Bjørnsons vei 48 52.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2024
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Ingen innkomne forslag.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
 - C) Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - D) Valg av 1 varamedlem for 1 år
 - E) Valg av valgkomité for 1 år
 - F) Valg av vara til Vestlimyra Garasjeleg for 1 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Grethe Elin Henriksen-Alves	Inga Bjørnsons Vei 48
Styremedlem	Per Bjørang	Inga Bjørnsons Vei 26
Styremedlem	Hanne O Gebhardt Kleveland	Inga Bjørnsons Vei 58
Varamedlem	Elangarajah Nadarajah	Inga Bjørnsons Vei 68

Valgkomiteen

Svein Lybekk	Inga Bjørnsons Vei 24
Ole Morten Oven	Inga Bjørnsons Vei 36
Knut T Reinås	Inga Bjørnsons Vei 64

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post vestliplataat@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Vestliplataet Boligsameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Vestliplataet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983757847, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

99 58

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vestliplataet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2024/25:

I denne perioden fra forrige årsmøte er det avholdt fem ordinære styremøter. Utenom de fysiske møtene har vi avholdt flere småmøter, noen på telefon, epost og andre måter. Det er også sendt ut en del infoskriv.

Økonomioppfølging:

En av styrets viktigste oppgaver er å følge nøye med i pris og kostnadsutviklingen og foreta endringer dersom dette er nødvendig. Det er også viktig at alle seksjonseiere betaler fellesutgiftene til riktig tid.

Vi har fortsatt vannskader i sameiet og dette medfører økninger i premien hvert år inne og ute.

HMS og skjema for internkontroll:

Styret jobber aktivt med HMS-arbeidet og følger de retningslinjer som er pålagt.

Vi har også foretatt befarings av fellesarealene i sameiet.

HMS-infoen som sendes ut hvert år, er viktig. Den bør leses og tiltakene som styret viser til skal gjennomføres både inne og ute.

Skjemaet for internkontroll ble sendt ut i november med tilbakemelding til styret før jul. Det kom inn noen få svar. I januar ble det sendt ut purringer med tilbakemelding snarest. Her er det viktig at seksjonseier skriver under på skjemaet, fortsatt savner vi noen svar.

Økning av fellesutgiftene fra og med 1. januar 2025:

Dette fordi det er varslet en betydelig økning i de kommunale avgiftene for 2025. I fjor gikk de opp med ca. 25%. For 2025 legges det opp til ca. 20% økning.

De kommunale utgiftene kommer til å stige kraftig i årene som kommer.

Forsikringen av bygningsmassen har også økt, samt utgiftene for TV og bredbånd.

Økningen er gjort for å være sikker at sameiet ikke kommer i likviditetsproblemer.

Styrets oppgave er å følge utviklingen i kostnader og inntekter nøye.

De månedlige fellesutgiftene som betales til sameiet består av:

Styret i Vestliplatået BS har på styremøte 5. desember 2024 vedtatt **å heve fellesutgiftene.**

med 420 kr. pr. måned gjeldende fra 1. januar 2025, til 4500 kr. pr. måned.

Fellesutgiftene består av:

Avgifter til Sameiet var 3370 kr., en økning på 400 kr. vil da bli **3770 kr.** Husfondet er i dag **100 kr.** pr. måned, ingen endring her.

Den ene garasjen som følger seksjonen kostet 610 kr. Garasjelaget øker med å 20 kr. pr. måned. Ny leie blir da **630 kr.**

De som har flere garasjeplasser eller uteplasser ol, betaler dette direkte til garasjelaget.

Nytt prosjekt:

Styret har besluttet å reparere, skifte ut trinnene i trappen ned til Inga Bjørnsons vei. Her må vi ut på markedet for å få inn tilbud. Skal snakke med leder i Vestliterassen BS, siden de har satt opp en ny trapp ned mot lekeplassen.

Containere til lofts- og bodyridding:

Styret har besluttet å **ikke** sette ut containere i 2025. Selv om det er sendt ut info på forhånd om hva dere **ikke skal kaste** i containerne må styret være «vaktbikkje» og gå gjennom alt og ta ut det som er kastet feil. Vi må også finne ut hvem.

Papir- og søppelcontainer:

I forhold til søppelcontainerne våre er det stadig noen utfordringer. Ikke alle er like flinke til sortere søppel riktig. Papircontainerne er stadig fulle fordi mange ikke tar seg tid å trække på, komprimere skoer, andre esker og melkekartonger ol. før de kastes i papircontainerne, Noen kaster plastsekker med allslags søppel, de har glemt at det er noe som heter vanlig søppel som skal sorteres i vanlige handleposer og kastes i den store søppelcontaineren. Papircontainerne blir tømt hver 14. dag. Søppelcontaineren tømmes en gang i uken.

Det skal ikke henses gjenstander utenfor containerne.

Telia:

Prisen pr. seksjon i 2025 har gått opp og er kr. 425.95, pr, måned og beløpet blir betalt gjennom felleskostnadene. Dere som betaler ekstra til Telia hver måned på passe på, dere har 100 Mbps og ikke 50. Det dere har over 100 Mbps må dere selvfølgelig betale ekstra for.

Brudd på avtalen mellom Telia og TV2 midt i VM på ski i Trondheim i februar 2024. Alle TV2 sine kanaler ble fjernet fra våre TVer.

TV2 var tidlig ute og fortalte at dersom det ble et brudd mellom TV2 og Telia var det bare å kjøpe tilgang til TV2 sine kanaler. Prisen ble 179 kr pr. måned dersom man ønsket å se 5 mila. Lite og dårlig info fra Telia og vår representant. Styret sendte en e-post med krav om reduksjon i våre fakturaer fom 1. mars 2025. Fikk svar etter noen dager. Vestliplatået BS får en reduksjon i prisen på 69 kr. pr. seksjon pr. måned. Vi er ikke enige i dette beløpet, men det er det som er svaret i skrivende stund.

Øvrige saker styret har jobbet med:

- Naboklager
- Rusken-aksjon er gjennomført i samarbeid med Garasjelaget
- Det arbeides fortløpende med andre enkeltsaker

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr. 568 680.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

I Oslo kommune er den samlede økningen i vann- og avløpsgebyrene for 2025 fastsatt til 15,8 %. Dette inkluderer en økning på 27,4 % for vanngbyret og 4,2 % for avløpsgebyret.

Eiendomsskatten beregnes etter egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Boligselskapet har lån i OBOS-banken.

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 2025.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VESTLIPLATÅET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 757 847, KUNDENR. 6036

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 720 500	1 556 280	1 721 000	1 902 000
Andre inntekter	3	810	810	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 721 310	1 557 090	1 721 000	1 902 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 412	-9 928	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-96 913	-92 163	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-283	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-10 000	-2 953	0	-21 600
Forsikringer		-304 898	-284 957	-306 000	-367 000
Festeavgift		-153 002	-153 002	-153 000	-153 000
Kommunale avgifter	9	-609 056	-518 113	-615 000	-708 000
Garasjer	10	-263 520	-250 560	-263 520	-272 160
TV-anlegg/bredbånd		-179 349	-172 920	-185 000	-192 000
Andre driftskostnader	11	-11 864	-9 862	-14 500	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 692 345	-1 551 507	-1 702 070	-1 898 760
DRIFTSRESULTAT		28 965	5 583	18 930	3 240
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 565	19 336	0	0
Finanskostnader	13	-8 212	-2 368	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 353	16 968	0	0
ARSRESULTAT		48 319	22 551	18 930	3 240
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		48 319	22 551		

VESTLIPLATÅET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 757 847, KUNDENR. 6036

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 370	3 908
Forskuddsbetalte kostnader		46 003	44 837
Driftskonto OBOS-banken		162 900	115 742
Sparekonto OBOS-banken		373 006	323 888
Sparekonto OBOS-banken II		377 373	364 210
SUM OMLØPSMIDLER		967 652	852 586
SUM EIENDELER		967 652	852 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		568 681	520 362
SUM EGENKAPITAL		568 681	520 362
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 000	16 320
Leverandørgjeld		20 280	175
Husfondene	14	360 692	315 729
SUM KORTSIKTIG GJELD		398 972	332 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		967 652	852 586
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025
Styret i Vestliplatået Boligsameie

Grethe Elin Henriksen-Alves/s/ Per Andris Bjørang/s/

Hanne O. G. Kleveland/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 455 840
Garasje	263 520
Leietillegg påbygg	1 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 720 500

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert seksj.eier for utvidet forsikring	810
SUM ANDRE INNTEKTER	810

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 412.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-283
SUM KONSULENTHONORAR	-283

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 000

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-406 398
Feieavgift	-8 704
Renovasjonsavgift	-193 953
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-609 056

NOTE: 10**KOSTNADER VESTLIMYRA GARASJELAG**

Felleskostnader til Vestlimyra Garasjelag	-263 520
SUM KOSTNADER VESTLIMYRA GARASJELAG	-263 520

Formålet til Vestlimyra Garasjelag SA er å ivareta drift og vedlikehold av garasjelagets eiendommer og utvendige biloppstillingsplasser.

Garasjelaget er et samarbeidsorgan for boligsameiene Vestlihagen og Vestliplatået. Garasjelaget har ansvaret for lagenes snøbrøyting og sandstrøing, vedlikehold av felles gangveier samt organisering av dugnader.

Andelseiere kan bare være seksjonseiere i boligsameiene Vestlihagen og Vestliplatået. Andelseiere hefter kun for sitt andelsinnskudd; kr 2000.

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-616
Kontor- og datarekvisita	-5 864
Trykksaker	-1 749
Andre kontorkostnader	-743
Bank- og kortgebyr	-2 892
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 864

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	26 600
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	965
SUM FINANSINNTEKTER	27 565

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld		-52
Fordeling av renter knyttet til husfond		-8 160
SUM FINANSKOSTNADER		-8 212

NOTE: 14**HUSFONDENE****Inga Bjørnsonsvei 2-12 (Hus1)**

Inngående balanse/saldo 01.01.24	-101 776	
Oppspart 2024	-7 200	
Renteinntekt fra husfondet 2023	-1 950	
Utbetalt	0	
Utgående balanse/saldo 31.12.24		-110 926

Inga Bjørnsonsvei 14-20 (Hus2)

Inngående balanse/saldo 01.01.24	-11 951	
Oppspart 2024	-4 800	
Renteinntekt fra husfondet 2023	-645	
Utbetalt	0	
Utgående balanse/saldo 31.12.24		-17 396

Inga Bjørnsonsvei 22-32 (Hus3)

Inngående balanse/saldo 01.01.24	-60 090	
Oppspart 2024	-7 200	
Renteinntekt fra husfondet 2023	-628	
Utbetalt	0	
Utgående balanse/saldo 31.12.24		-67 918

Inga Bjørnsonsvei 34-40 (Hus4)

Inngående balanse/saldo 01.01.24	-49 364	
Oppspart 2024	-4 800	
Renteinntekt fra husfondet 2023	-1 363	
Utbetalt	0	
Utgående balanse/saldo 31.12.24		-55 527

Inga Bjørnsonsvei 42-60 (Hus5)

Inngående balanse/saldo 01.01.24	-69 809	
Oppspart 2024	-12 000	
Renteinntekt fra husfondet 2023	-2 472	
Utbetalt	0	
Utgående balanse/saldo 31.12.24		-84 281

Inga Bjørnsonsvei 62-72 (Hus6)

Inngående balanse/saldo 01.01.24	-22 739	
Oppspart 2024	-7 200	
Renteinntekt fra husfondet 2023	-1 102	
Utbetalt	6 397	
Utgående balanse/saldo 31.12.24		-24 644

SUM HUSFONDENE

-360 692

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VESTLIPLATÅET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTLIPLATÅET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-03 09:25:47 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: 154GN-21N0Z-NONU6-2JJOG-ZVZ5I-WNSYC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 565636. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

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.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, og å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 92 40 50 50, eller se på deres hjemmeside www.telia.no

Større vedlikehold og rehabilitering

Tidspunkt	
2010	Felling av en del store trær i sameiet
2010	Nye takstiger med sklisikring på alle hus
2011	Mur og ny beplantning i skråning mellom IB 20 og IB 34
2013	Ny drenering utenfor gavlvegg IB 12
2013	Ny flaggstang
2014	Nytt lys med sensor ved trapp garasjehus 5
2014	Ny kabling og sensor for lys ved søppelcontainer
2014	Nye postkasser
2015	Fartsdempere
2015	Skiftning stoppekran - husene 5 og 6 IB72
2015	Ny drenering lagt utenfor IB 46 og 48
2015	Rensing av avløpsrørene i sameiet ved Power Clean Pipe AS
2016	Innkjøp av laserskriver med skanner
2016	Satt opp sklisikring til alle takstigen
2016	Kontroll/feiing av skorsteinene i sameiet
2017	Reparasjon av oppslagstavlen ved containerne
2017	Felling av store trær i sameiet
2017	Innkjøp av stige med støttebein til maling og lignende
2021	Trefelling
2021	Skifte lyspære ved containerne
2022	Privatrettslig innkjøring forbudt skilt, satt opp ved bommen.
2022	Takrehabilitering: Hus 6, IB 62-72, hus 5, IB 42-60 og hus 2, IB 14-20 har valgt: Taktekking med taksteinsplater. (hvert hus sitt ansvar)
2023	Satt opp nytt privatrettslig skilt ved IB vei 72. Innkjøring forbudt. Gjelder innkjøring til Inga Bjørnsons vei.
2023	Brann- og redningsetaten har utført Internkontroll og feiing av skorsteinene i Sameiet. Alle sameiere har mottatt tilsynsrapport direkte fra BRE i ettertid.

Arbeids art
Filbygg vindfang til rekkehus

Arbeidssted Inga Bjørnsons vei 2-12	Matr. nr. BMP. 99, bnr. 56+58	L.no. 78/1824
---	---	-------------------------

Byggherr

Ansvarshavende

Vestliøyra Borettslag
v/G. Lindstrøm
Inga Bjørnsons vei 2

OSLO 9

HM/LJ
Date

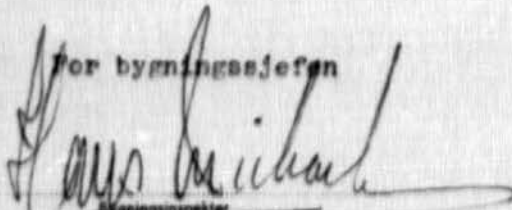
11. april 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Forbehold:

Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varseling for kontroll herfra.
Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen



E. Michaelsen

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

Arbeidets art
Utvidelse av balkong i 1.etg.

Arbeidssted Inga Bjørnsøns vei 2-12	Matr.nr. 099/0058	J.nr. 85/0316-0
--	----------------------	--------------------

Byggherre
Vestlimyra brl. v/Gunnar Lindstrøm
Inga Bjørnsøns vei 2


Ansvarshavende

0969 OSLO 9

Dato 12.06.91

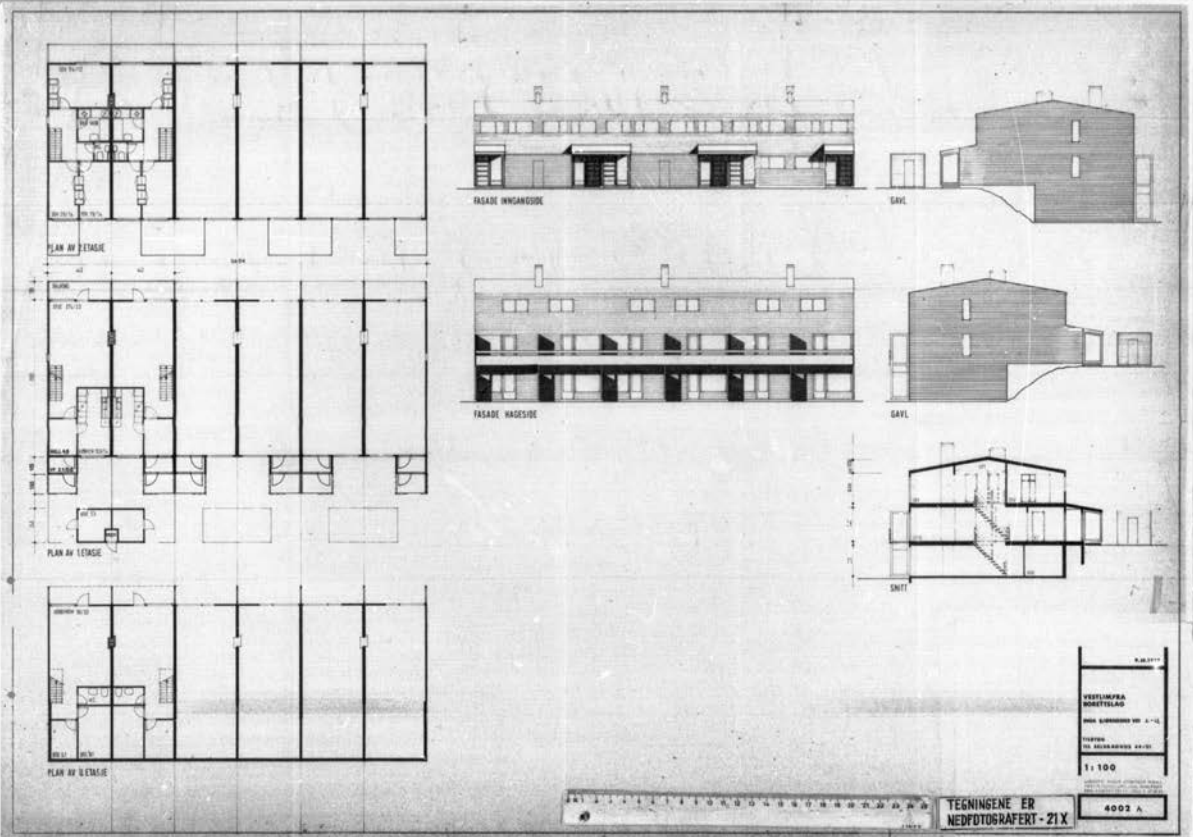
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bemerkning: Det er notert at arbeidet ble utført uten byggetillatelse. Det forutsettes at arbeidet er gjort slik som godkjent på feltet forøvrig.



Arild R. Johannessen
bygningsinspektør

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



Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Emera Norge AS
Marte Olea Skjæret
Henrik Ibsens gate 40
0255 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
24/13446 - 8

Saksbehandler:
Anita Christine Bliksvær

Dato: 10.04.2026

Inga Bjørnsons vei 8 - gnr./bnr./seksjon nr. 99/58/4 - Samtykke til overdragelse

Vi viser til e-post mottatt den 9. april 2026.

Om forkjøpsrett

Oslo kommune har ikke forkjøpsrett.

Samtykke til overdragelse

Oslo kommune, som grunneier/bortfester, godkjenner overdragelsen av festeretten til seksjon nr. 4 i Inga Bjørnsons vei 8 på gnr./bnr. 99/58.

Dette brevet blir sendt både i e-post og i signert stand med brevpost. Brevet, signert i original, må sendes sammen med skjøtet til Kartverket.

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

 **Oslo kommune**
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

 **Oslo kommune**
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Emera Eiendomsmegling
Marte Olea Skjæret

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
24/13446 - 10

Saksbehandler:
Reidun Synnøve Skyttern Birkan

Dato: 10.04.2026

Inga Bjørnsons vei 8 - gnr./bnr./seksjon nr. 99/58/4 - Festeopplysninger

Saken gjelder festekontrakt mellom Vestliplatået Boligsameie og Oslo kommune

Vi viser til e-post mottatt den 10. april 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av seksjon nr. 4 i Inga Bjørnsons vei 8.

Festeavgiften

Vestliplatået Boligsameie betaler en årlig festeavgift på kr 662 282. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. juli 2022. Neste regulering vil bli 1. juli 2032. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden

Fstekontrakten utløper 31. juli 2046.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktvilkår fra 1. august 2046 og gjelder til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten

Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Kontakt for mer opplysninger

Andre opplysninger om seksjon nr. 4 og dens rettigheter må innhentes fra:

Vestliplatået Boligsameie v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 Oslo

 **Oslo kommune**
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Reidun Synnøve Skyttern Birkan
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

14. APR. 86 022593

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses.
DEN NORSKE STATS HUSBANK

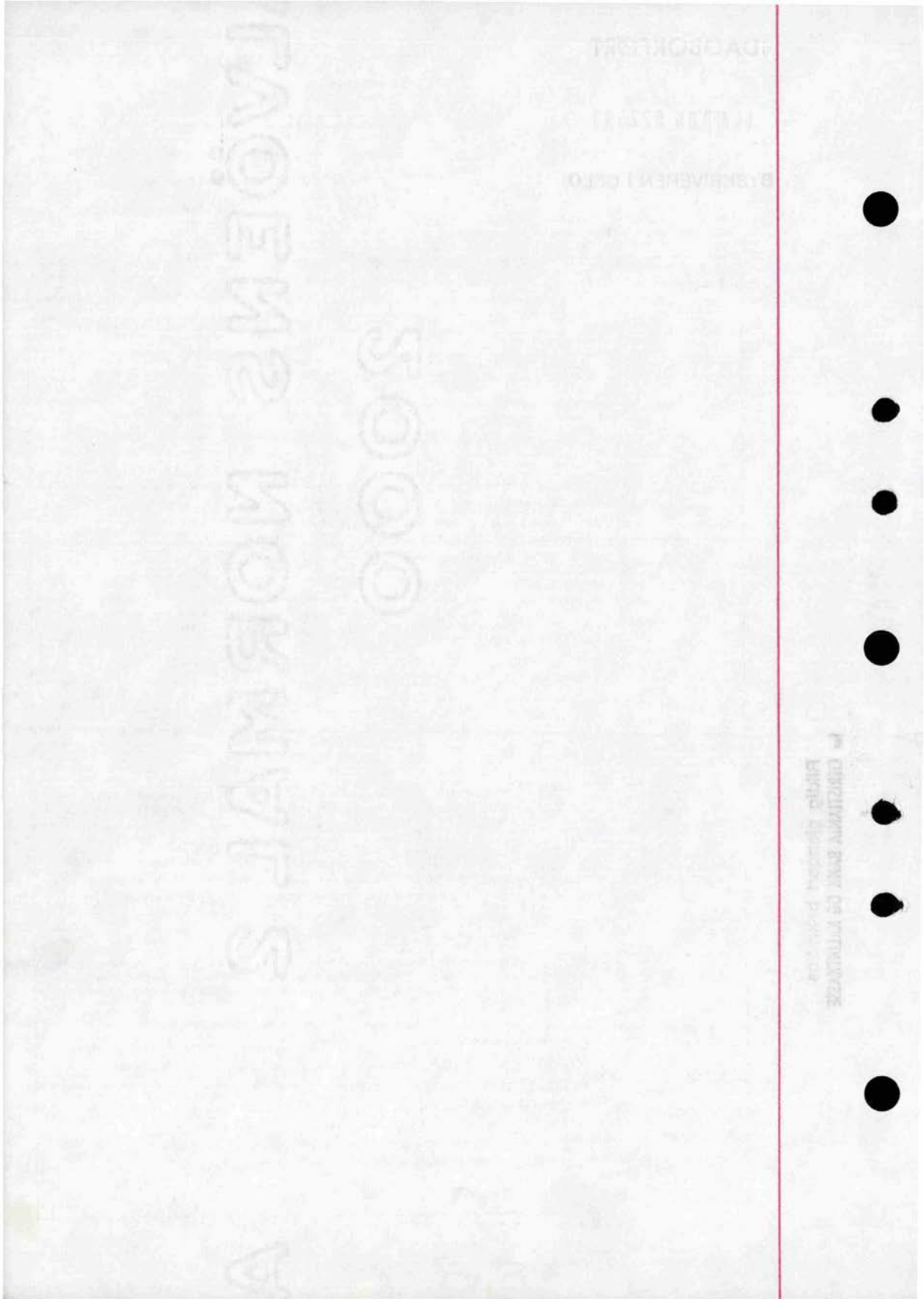
Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

ETTER FULLMAKT
[Signature]

1. Eiendom	Gnr. 99	Bnr. 58	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Vestlimyra Borettslag under avvikling		Fødselsdato (dag, mnd., år)	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller <input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje ledd og 4. ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.</p> <p>eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Riktig sjenpart bekreftes av **CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE**
[Signature]

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83



2.

6. Fordelingsliste

Brøk med nevner = 57.744			Brøk med nevner = 57.744		
Snr.	Formål		Snr.	Formål	
1	2	3	1	2	3
1	B	1604	21	B	1604
2	B	1604	22	B	1604
3	B	1604	23	B	1604
4	B	1604	24	B	1604
5	B	1604	24	B	1604
6	B	1604	26	B	1604
7	B	1604	27	B	1604
8	B	1604	28	B	1604
9	B	1604	29	B	1604
10	B	1604	30	B	1604
11	B	1604	31	B	1604
12	B	1604	32	B	1604
13	B	1604	33	B	1604
14	B	1604	34	B	1604
15	B	1604	35	B	1604
16	B	1604	36	B	1604
17	B	1604	37		
18	B	1604	38		
19	B	1604	39		
20	B	1604	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		
			57744		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

Bygningene har ikke loft og kjeller.

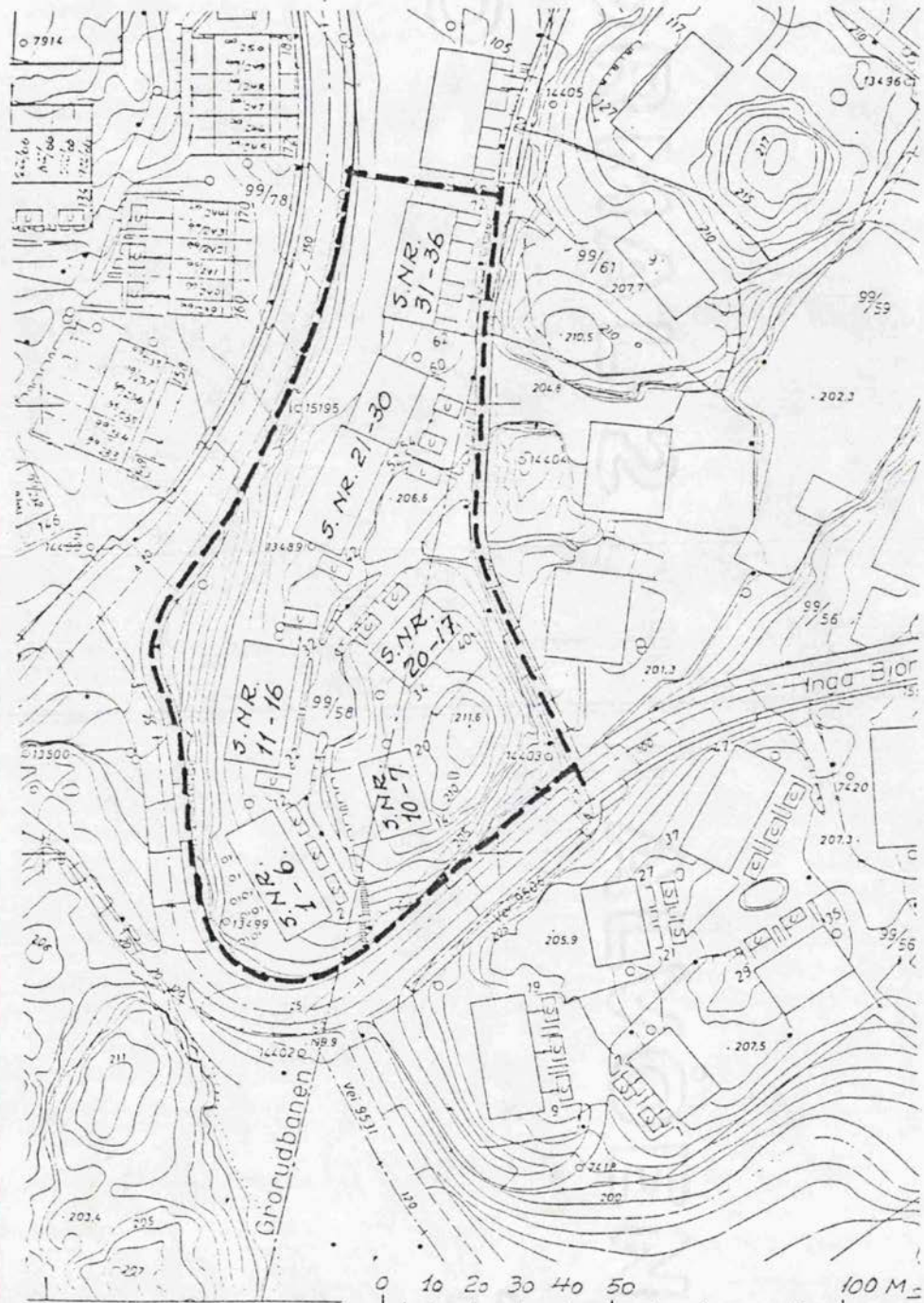
Dato 4/7-85.	Hjemmelshaver(ne)s underskrift Vestlimyra Borettslag under avvikling <i>G. Lindstrøm</i> G. Lindstrøm
Sted Oslo	<i>T. F. BORGSTREIN</i> T. F. BORGSTREIN

Dokumentet returneres til:

Navn Kreditkassen, Eiendomsbestyrelsen	Adresse Kongens gate 33, Oslo 1	Telefon 48 51 31
---	------------------------------------	---------------------

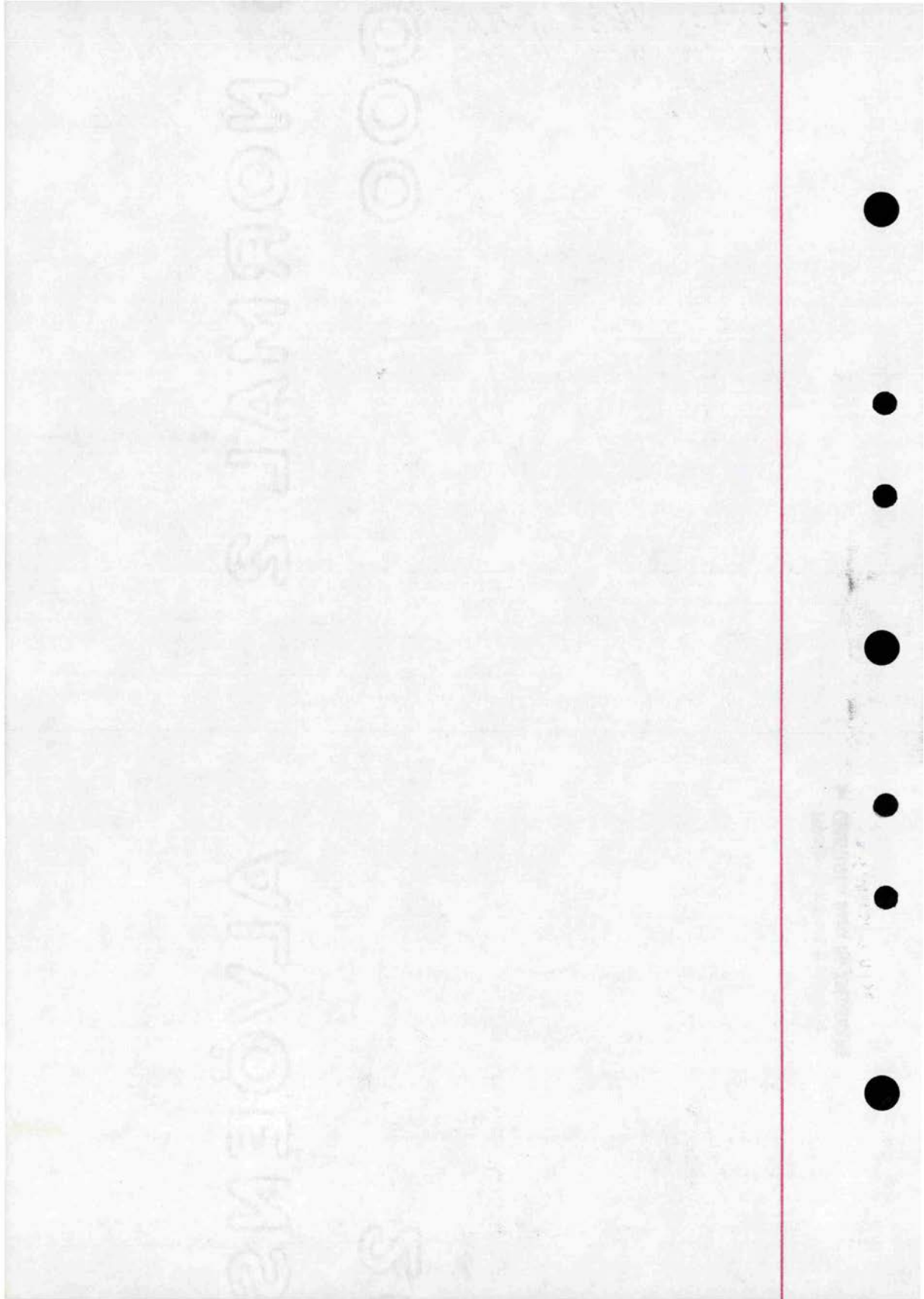
Riktig sjenpart bekreftes
 for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
 ved
 veduten Noe

99/58 VESTLIPLATAET BOLIGSAMEIE 3.
INGA BJØRNSONS VEI 2-72
MED SEKSJONENE 1-36

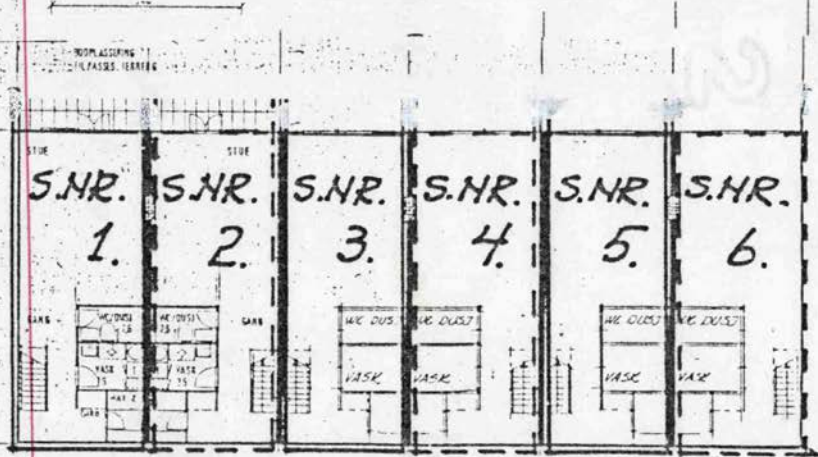
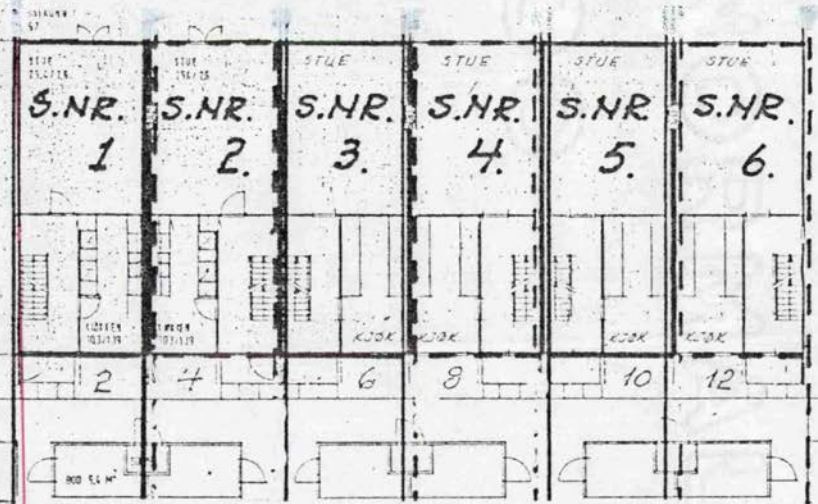
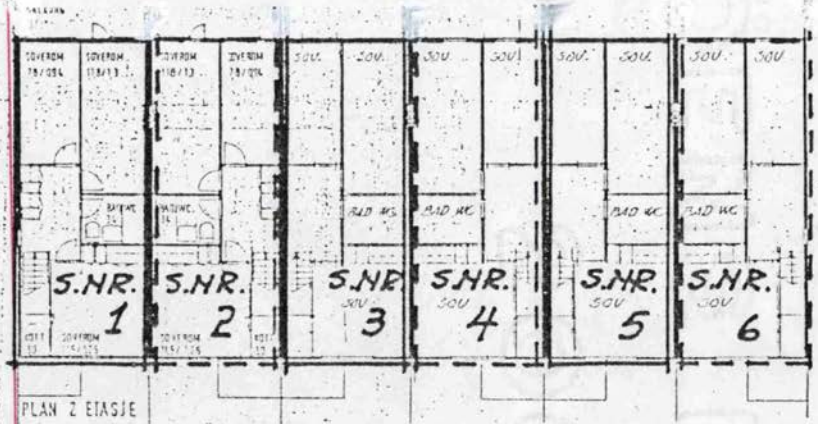


Rikets gjensert bekræftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Kjeller
Stoa

NO P 11

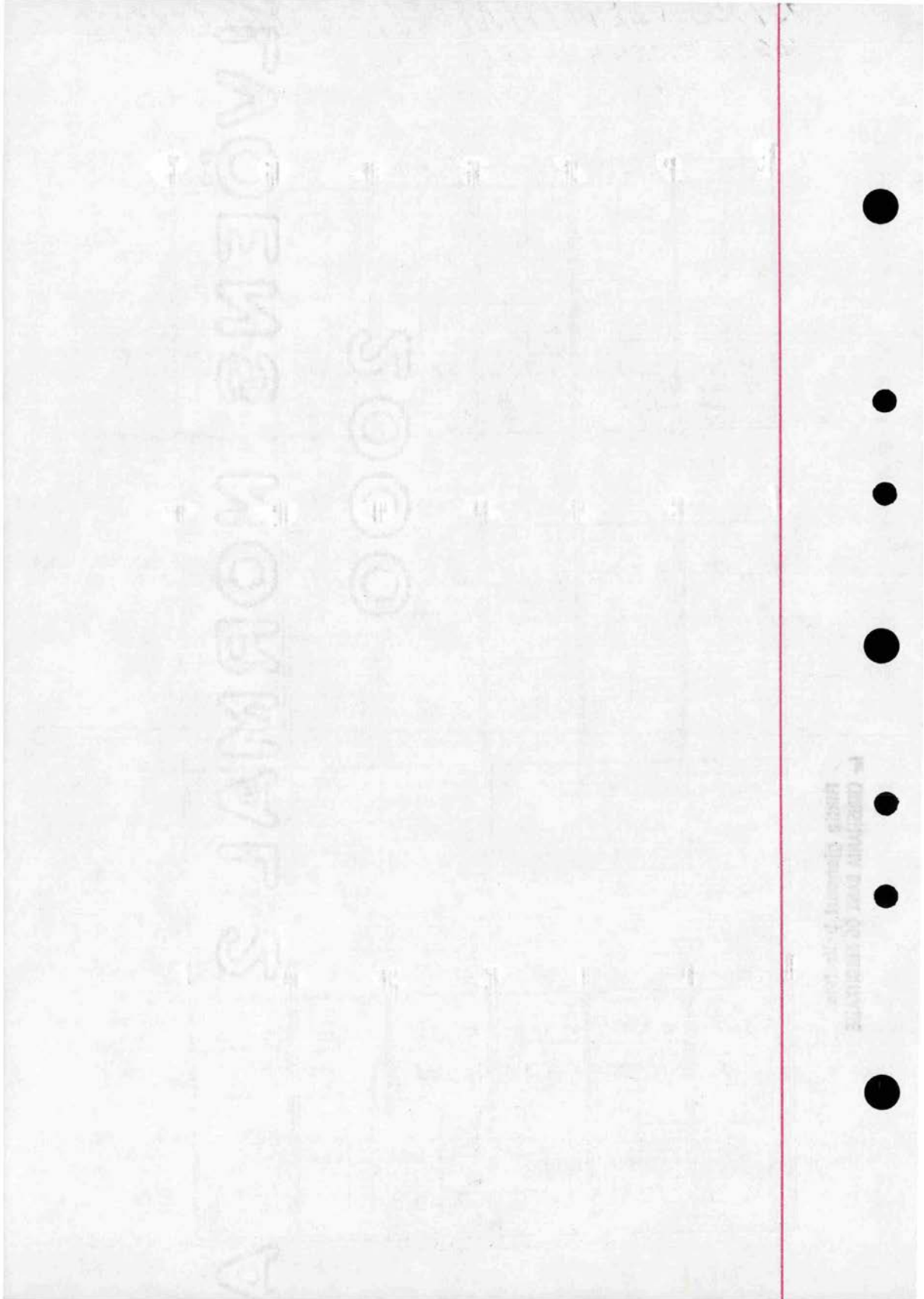


99/58 VESTLIPLATAET BOLIGSAMEIE 4.
INGA BJØRNSONS VEI 2-12
MED SEKSJONENE 1-6

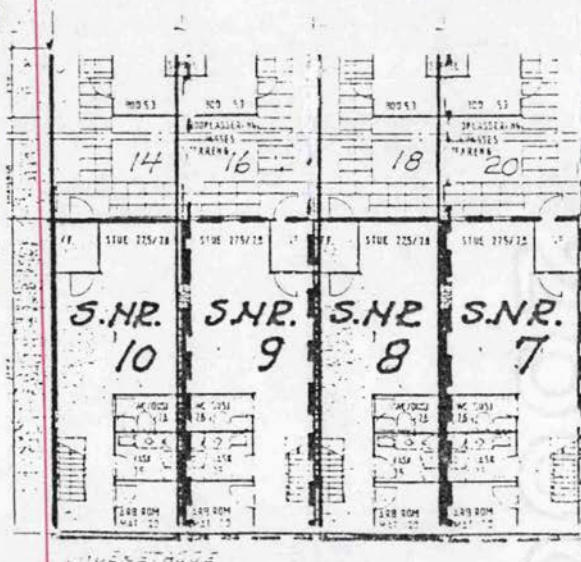
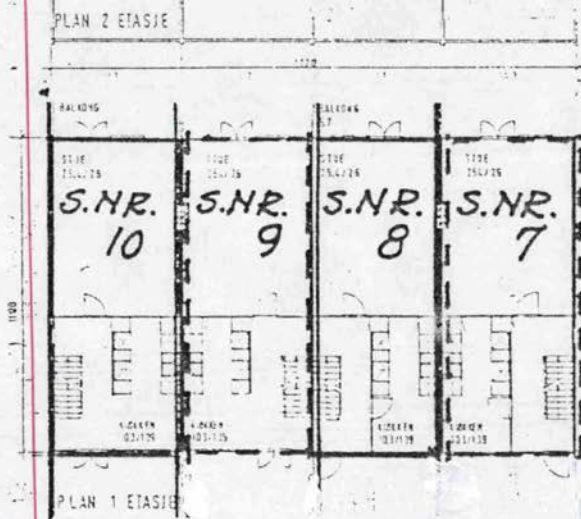
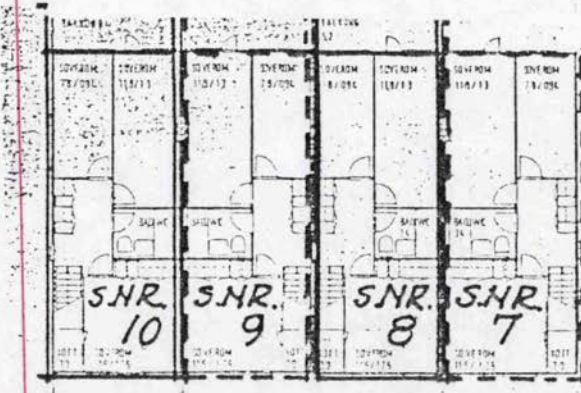


Riktig gjømpart bekreftes
for
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Moa

1:200

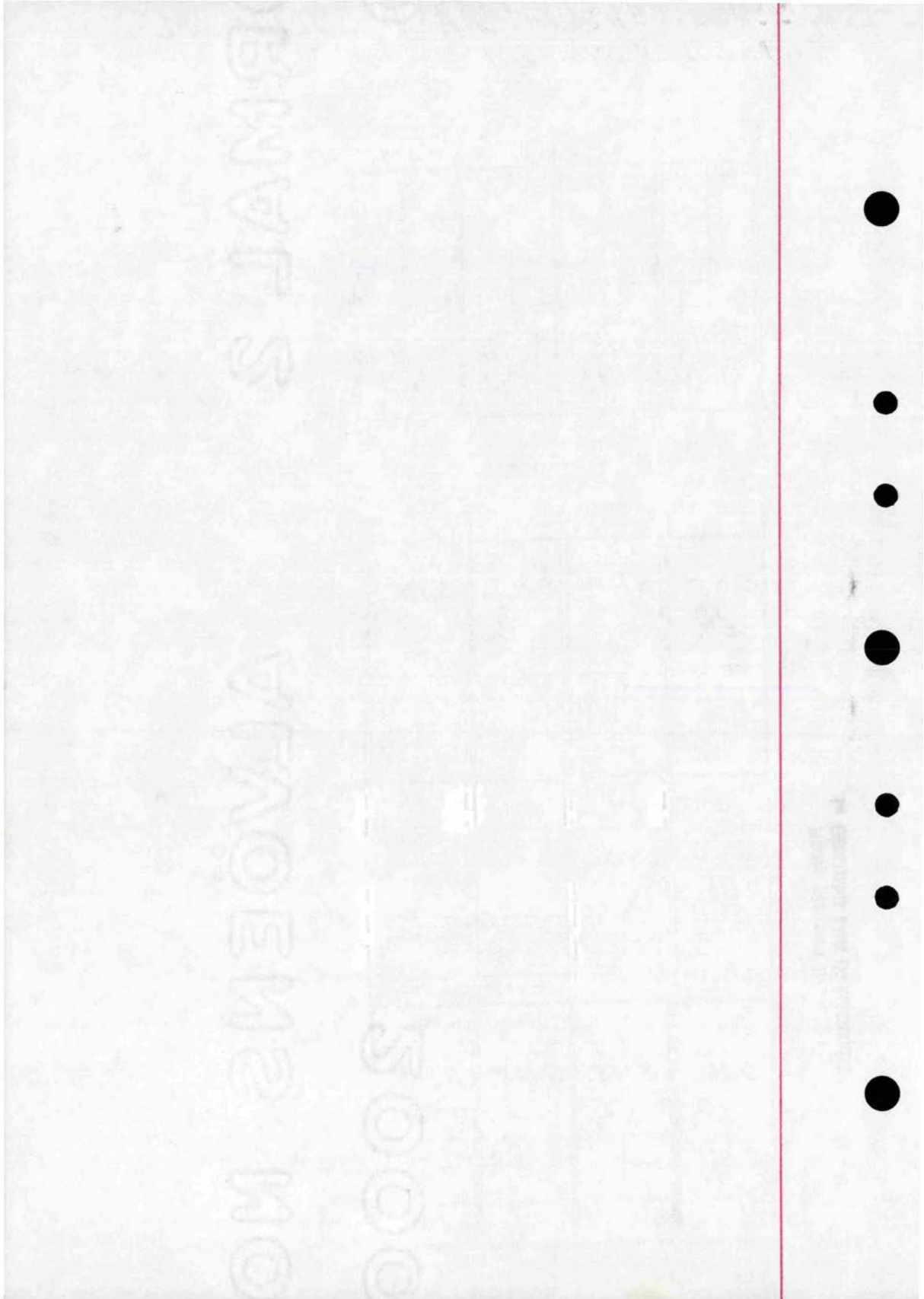


99/58 VESTLIPLATAET BOLIGSAMEIE
INGA BJØRNSONS VEI 14-20
MED SEKSJONENE 7-10

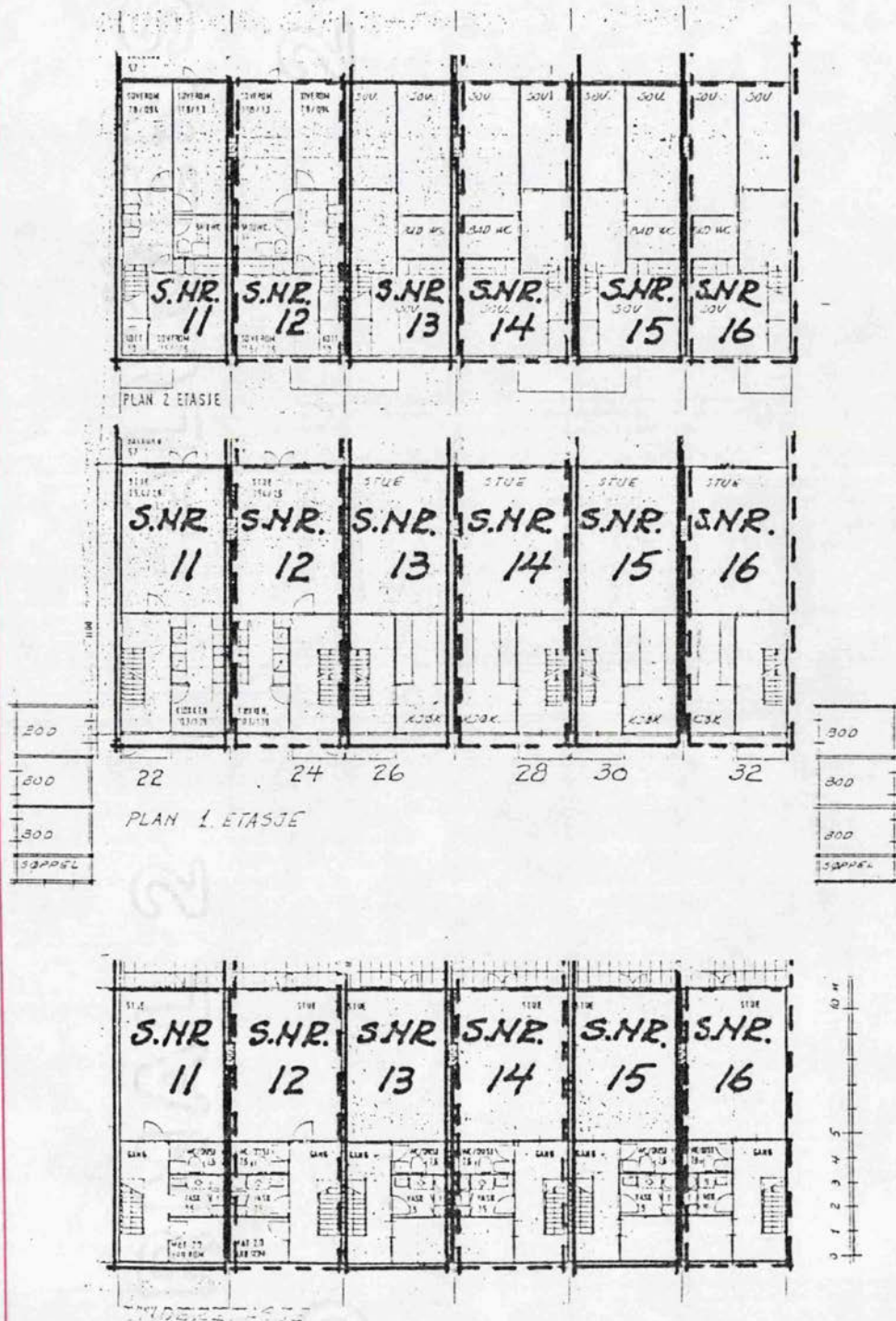


Riktig gjenspart bekrefte
for CRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Kristian Mør

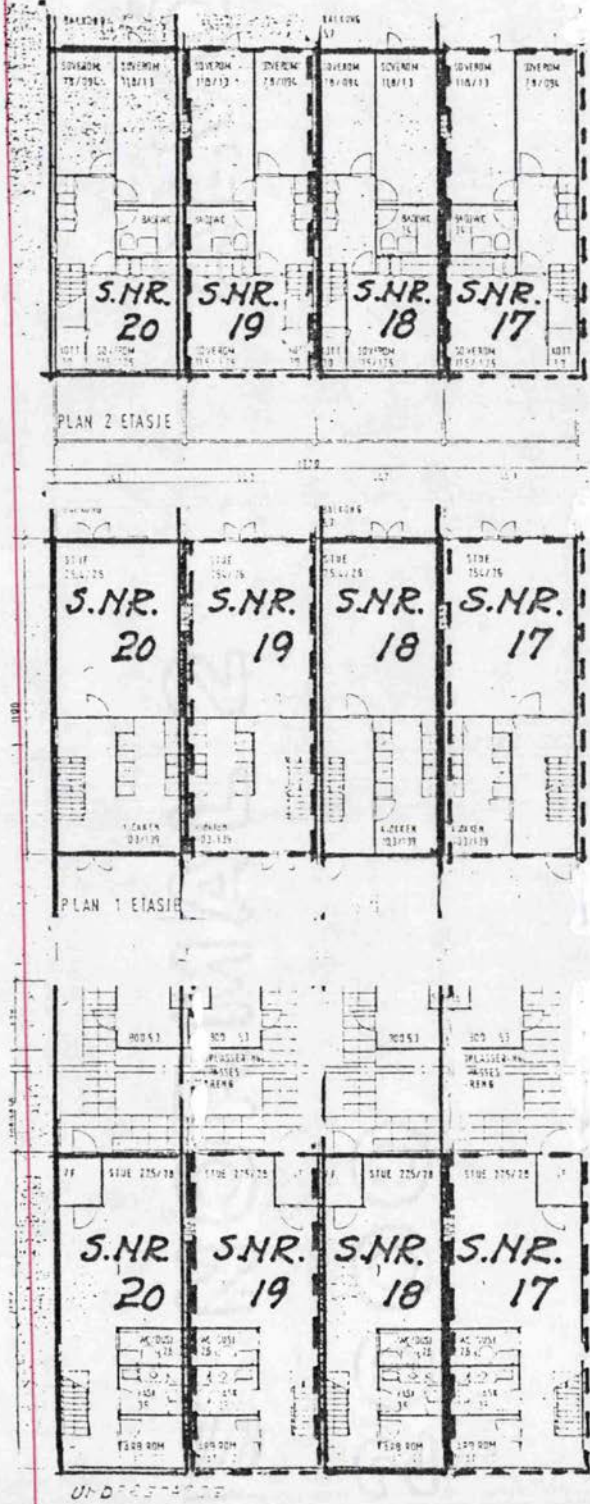
1:200



99/58 VESTLIPLATAET BOLIGSAMEIE 6.
INGA BJØRNSONS VEI 22 - 32
MED SEKSJONENE 11 - 16



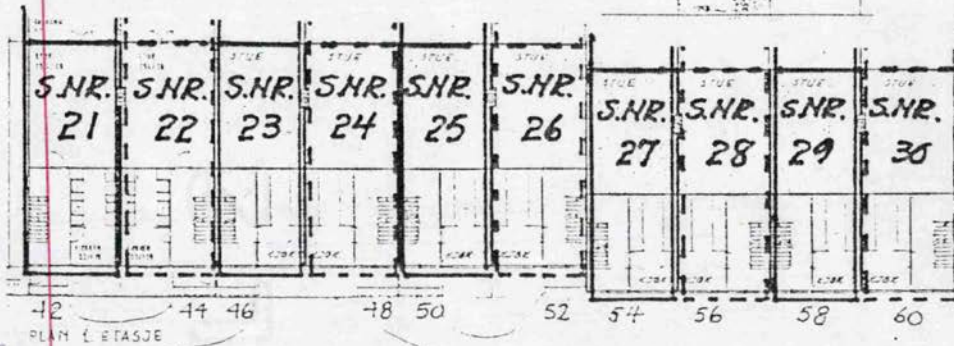
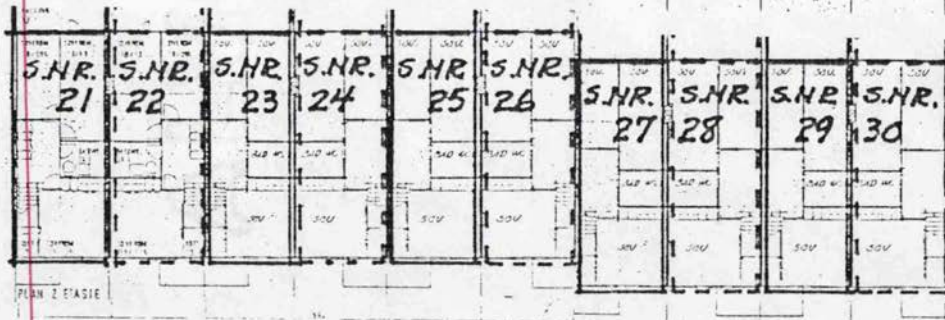
99/58 VESTLIPLATAET BOLIGSAMEIE 7.
INGA BJØRNSONS VEI 34-40
MED SEKSJONENE 17-20



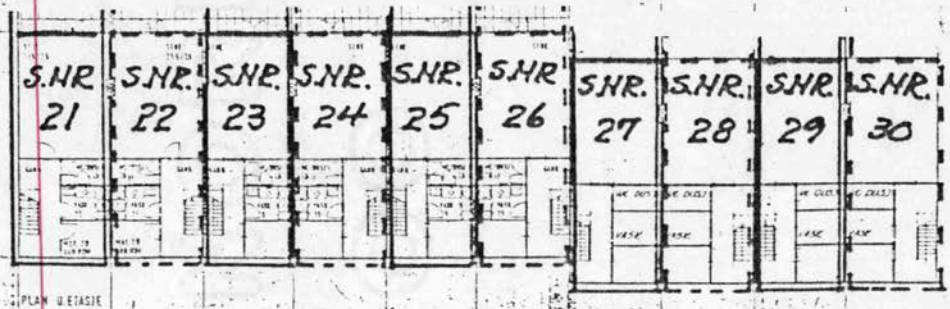
Prinsippplanpart bokførings
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Knutten 1906

1:200

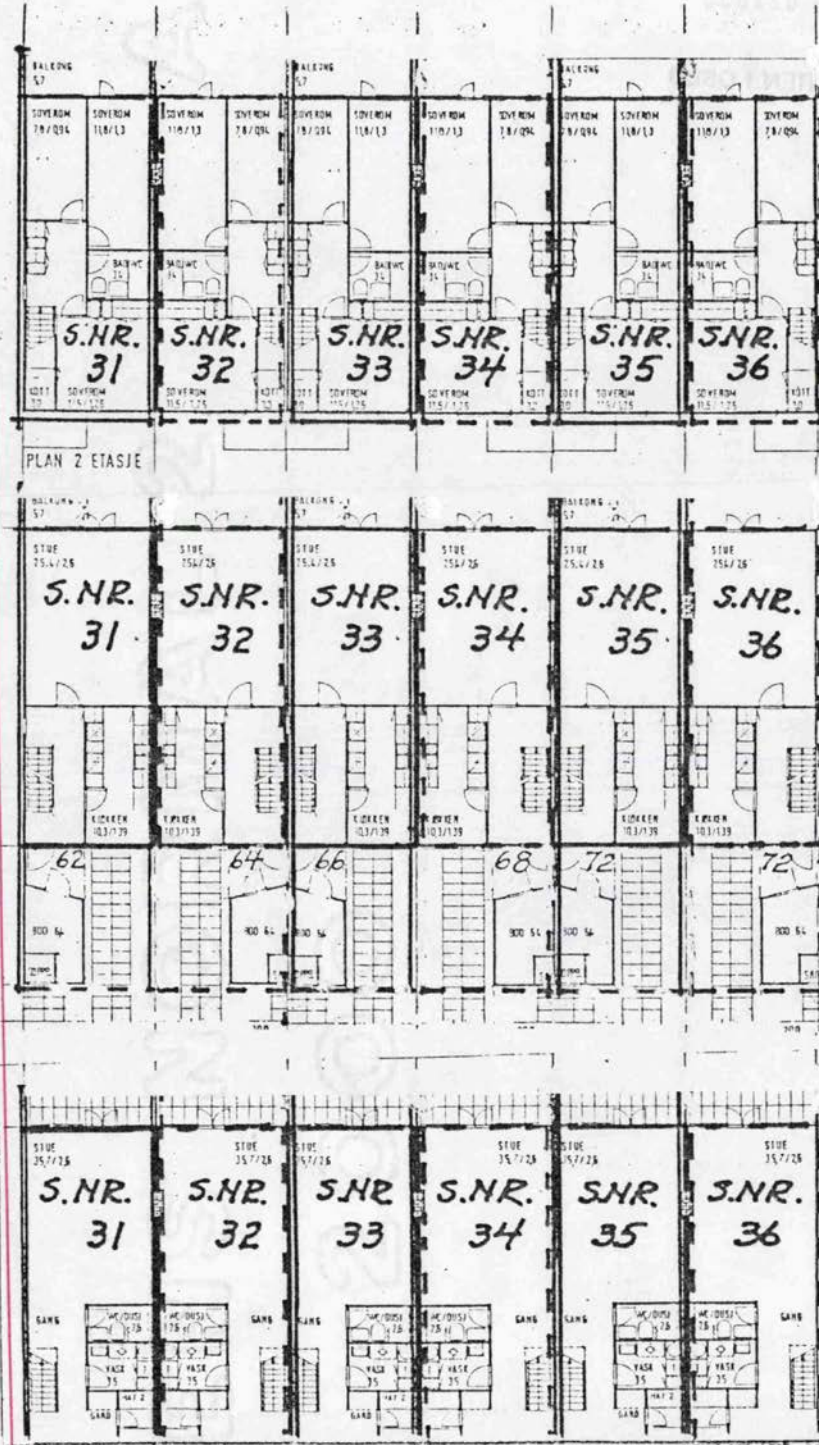
99/58 VESTLIPLATAET BOLIGSAMEIE 8.
INGA BJØRNSONS VEI 42-60
MED SEKSJONENE 21-30



PRØKT gjømpart bekræftet
for
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Christiana Bank



99/58 VESTLIPLATAET BOLIGSAMEIE 9.
INGA BJØRNSONS VEI 62-72
MED SEKSJONENE 31-36



Riktig gjennpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Wolmar Ström

DAGBOKFØRT

14.APR.86 022593

BYSKRIVEREN I OSLO

Stemplet for kr. 5.150,-
den 29-6-73 av byskriveren
12258

FESTEKONTRAKT

29 JUNI 1973

§ 1. Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
Vestliøyra borettslag

en del av eiendommen gar. 99 bnr. 56 og 58

Denne har fått

og er 62.12309 m² stor. Målebrev, datert _____, tinglyst _____ er
vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2. Festetiden.

Festetiden skal være 75 år og regnes fra 1.9.71. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3. Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 20.000,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 500.000,- tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6. og 31.12 og første gang 31.12.71.

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

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

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

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

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

§ 4. Skatter m.v.

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

§ 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.

Trær, hage m.v.

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

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

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

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

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festeren rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m.v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

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

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.

Medlemskap i fellesorgan.

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

§ 15.

Parkering m.v.

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

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

§ 16.

Omkostninger.

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

§ 17.

Ikrafttredden.

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

§ 18.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 21. Juni 1973.

Som fester:

For Oslo kommune:

VESTLINTRA BORETTSLAG
 Thoralf Schwalb Harald Buselle
 Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet
 i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

Oslo kommune
 Boligsjefen

1000. 25941/72. ANDVORD.

Avskriftens tilrettel. bekreftes

KSS

Arbeidssted 99/19, R 66, Vestli - Toketud, felt C8	Journalnr. 70/1630	Tegn. nr. + 2.
Arbeidsart Røkkehus.	Innlevert 16/6-70.	
Bygningens art		
Byggherre A/S Selvsasbygg, Holmenveien 19, Oslo-3.		
Byggemelder " " "		

Dato 14. oktober 1970. EB/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 2/10-70 på kartet og til ekspedisjon av 2/7- og 6/10-70, som vedlegges i fotokopi.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann-og kloakkvesenet.

Det må ved tinglyst erklæring sikres rett til adkomst og bruk av felles tilfluktsrom.

Brannherdig kledning mellom hus-enhetene må føres helt opp til tak-tekkingen. (Minst B.30)

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på ——— 1, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 16, 17, 19, 20, 21, 23.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input checked="" type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> H. Forskriftsmessig kart foreligge. |
| | <input type="checkbox"/> I. |
| | <input type="checkbox"/> J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad

All post adresseres til Bygningskontrollen i Øst. Ikke til saksbehandler.

Frling Bakke



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 21.3.1973.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Gnr. 99. bnr. 19. Inga Bjørnsons vei 2-4-6-8-10-12.

70/1630

Avsluttende synsforretning

Nybygg.

19.3.1973.

Rokkehus - (6-mannsbelig) + boder.

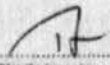
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19. Oslo 3.

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19. Oslo 3.

Overing. Oscar Semb, Holmenveien 19. Oslo 3.

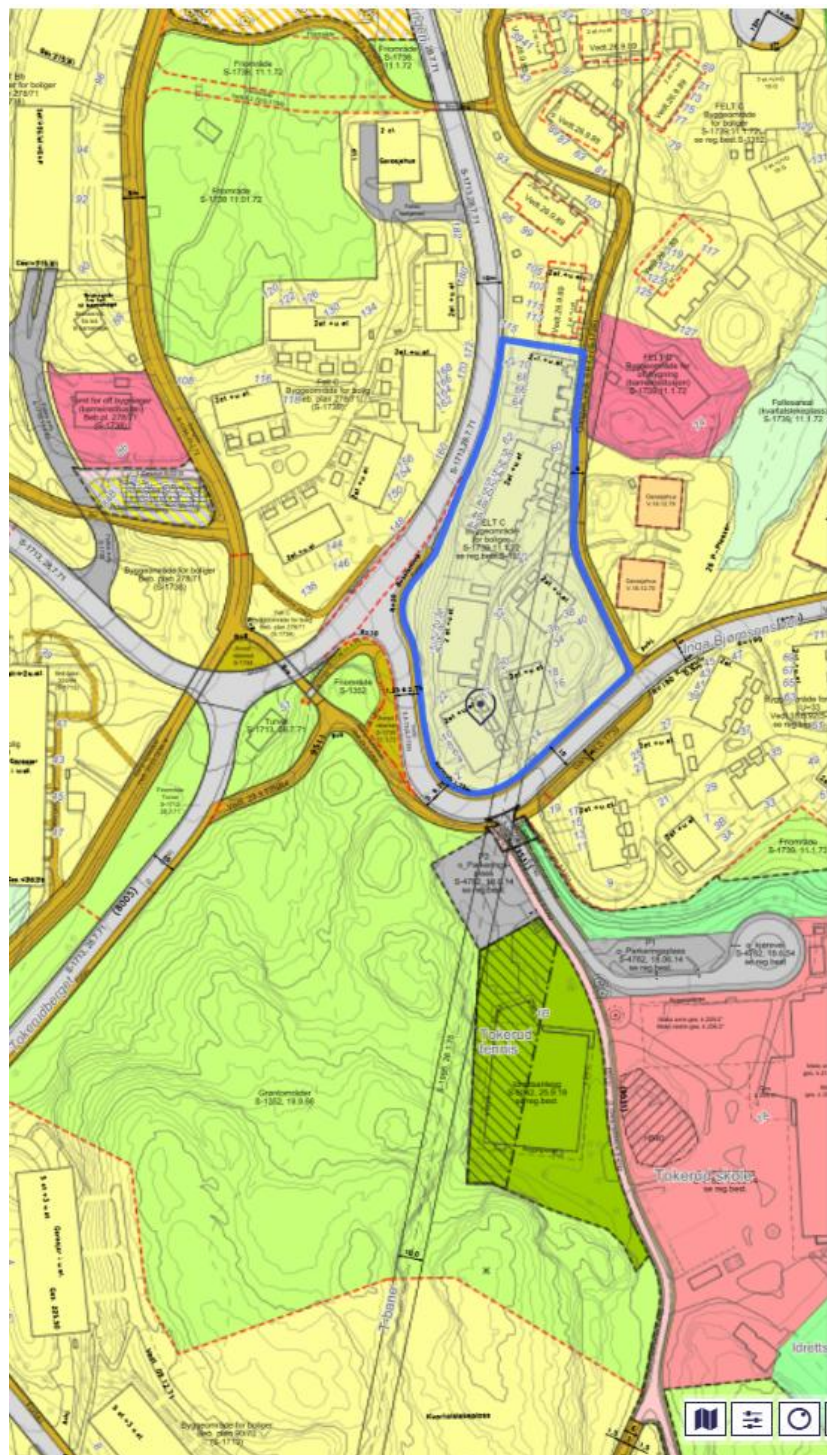
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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


~~XXXXXXXX~~
**Overingeniør.
Kr. Andersen.**

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

Reguleringskart 14.04.2026



Om valgt eiendom
Om valgt punkt

99/58 (gårds-/bruksnr)
 Bydel: Stovner
 0969 Oslo
 Beregnet areal for valgt teig: 9466m² ⓘ
[Se matrikel og tinglysing](#)

Planer

- [Kommuneplan](#) ♥
- [Kommunedelplan \(0\)](#) ♥
- [Områderegulering \(0\)](#) ♥
- [Reguleringsplaner \(4\)](#) ▲

Vis kart for Reguleringsplaner

S-1739 ○ Vis planområde

[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Bolig m.tilh. anlegg

S-1995 ○ Vis planområde

[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Veigrunn i tunnel

V090873 ○ Vis planområde

[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Fortau
- Flate: Offentlig gang-/sykkelvei
- Flate: Skulder/bankett

S-1713 ○ Vis planområde

[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Skulder/bankett

Skilt- og reklameplan (0) ♥ ▼

🏠
📏
🔄
🔍
📄
📌
🌐
🖌️
📏
📏
+
-



V090873

Forslag til endret regulering av Inga Bjørnsonsvei vei(8006) og gangvei 9506, mellom vei 8006 og 8007(Vestli felt CX).

V090873 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.08.1973

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [197358473](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-1935

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



S-1995

Reguleringsplan for Grorudbanens forlengelse fra Stovner til Tokerud stasjon.

S-1995 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.01.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197501237](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



S-1739

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

Vedtaksdato: 11.01.1972

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [197201241](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

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

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

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

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
 Bebyggelsen skal holdes innenfor de byggegrenser som er vist på planen men er ikke bundet til å ligge inntil byggegrense.
 Boligfeltene er betegnet med bokstaver A - Y.
 Sentrumsområder og felt til offentlig bebyggelse er avmerket på planen med bruksbetegnelse.
 Industriefeltene er betegnet I - X.
 Innen rammen av planen er bygningsrådet bemyndiget til å vedta bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et felt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.
 Disse bebyggelsesplaner skal behandles av bygningsrådet i samsvar med de særbestemmelser som er vedtatt av kommunestyret i møte 3. februar 1966 for boligfeltene, sentrumsbebyggelsen, arealer for offentlige institusjoner og anlegg, industriarealer, tomter for bensin- og servicestasjoner samt for eksisterende bebyggelse i Hovinområdet, Fossum nedre og Jesperud.
- § 2. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt utebod, kjeller og loft dividert med feltets grunnareal målt tilmidten av tilstøtende lokal veg eller 10 m inn på tilstøtende større veg eller offentlig friareal og beplantningsbelte. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes med en maksimal etasjehøyde på 3 m. For bolig- og industriefeltene er det bestemt en maksimal utnyttelsesgrad, således:
- a) For boligfeltene: På felt A kan bygges i maksimum 3 etasjer, og på felt B, F, H, P og Q kan bygges i maksimum 2 etasjer + underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad 0,35.
 Feltene D, E, M og N kan tillates bygget med høyhus. Bygningenes etasjetall fastsettes i bebyggelsesplan. Maksimal utnyttelsesgrad 0,5.
 Feltene G og I kan bebygges i inntil 4 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,5.
 Feltene C, K, L, O og R skal bebygges med småhus, rekkehus eller atriumhus. Byggehøyde inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,2. **(0,22 se kom.rådm.brev av 12/11-1971)**
 Feltene S, T, U og V skal bebygges med småhus, Maksimal utnyttelsesgrad 0,15.
 !! For felt Y gjelder tidligere stadfestet plan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- b) For industriefeltene: Utnyttelsesgraden kan være maksimum 0,8. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningenes høyde skal være maksimum 3 normaletasjer (å 3 m) unntatt felt X som skal ha maksimum 2 etasjer. Byplanrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall.
- § 3. Trondheimsveien, Fossumveien (vei 1406) og Østre Akers veis forlengelse (vei 1359) skal være fasadefrie. Reguleringsplanen forutsetter et differensiert trafikksystem. Overgang eller undergang for fotgjengere bygges på steder hvor det i planen er angitt at gangveg krysser kjøreveg. Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet formes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra uten å krysse kjøretrafikk i plan. De lokale gangvegene innen boligfeltene skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikeholdet påligger eier eller fester hvis det ikke etter avtale er overtatt av vegvesenet.
- § 4. Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige felt skal sammen med de offentlige parkene og turvegene inngå i en felles parkplan for hele området. Det samme gjelder beplantninger langs vegene. Gangvegene i de offentlige parkområdene og turvegene skal opparbeides etter en samlet plan etter de hovedtraseer som er vist i planen.
- § 5. I planen er avmerket 5 anlegg som søkes bevart som eksempler på eldre stedstypiske gårdsanlegg og stuer.
Det gjelder:
- Rommen søndre som skal bevares som beboelseshus i boligområde.
 - Uthusbygningen på Romsås omfattes av planen og skal søkes bevart av hensyn til tunet.
 - Stue ved Haugenstuveien syd for Fossum ligger i friareal og kan anvendes for barneorganisasjon.
 - Plass ved Haugenstuveien i boligfelt M og Smedstua skal anvendes til daginstitusjoner for barn.
- § 6. Fester av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold i strid med disse reguleringsbestemmelser.

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

--oo0oo--

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

SÆRBESTEMMELSER

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

§ 1. Boligfeltene.

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

§ 2. Sentra.

Området skal inneholde 2 større sentra.

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

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

§ 3. Offentlige institusjoner og anlegg.

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

§ 4. Industriarealer.

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

§ 5. Bensin- og servicestasjoner.

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

§ 6. Eksisterende bebyggelse.

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

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



S-1713

Endret reguleringsplan for deler av feltene BN, ES, C og E med byggeområder for boliger, tomt for offentlige bygninger, friområde, trafikkområde m.v., Stovnerområdet.

S-1713 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.07.1971

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [197101281](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Se seg.best. S-1352

Knytning(er) mot andre planer: V070273, 32469, V091271, 9070, V230372N4

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

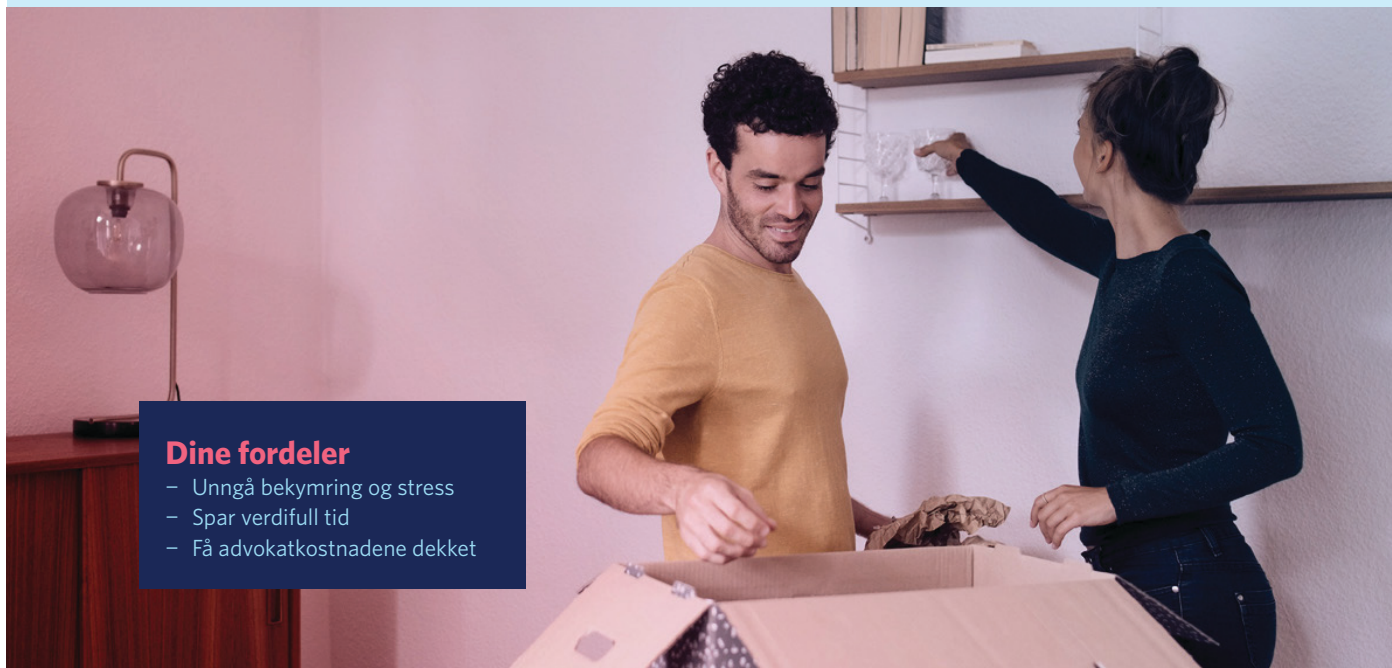
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Adrian Stokstad
Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no
+47 469 10 410

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Adrian Stokstad
adrian.stokstad@emera.no
469 10 410

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING