

Tilstandsrapport

📍 Martha Tynes' vei 3, 0969 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 174

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 22.10.2025

Oppdragsnr.: 12699-2141

Referansenummer: RT5214

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen



HARALDSEN
TAKSERING



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

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport som betyr kun en visuell befarings av overflater.

Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekkingen er fra 2018 opplyses av selger. Eldre tekking over vindfang.

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre. Det finnes ingen luke for inspeksjon av loftet innvendig i boligen. Gavlvegg med luke, dog er høyden og forholdene ikke lagt til rette for enkel tilgang.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 og 1997. Eldre originalt topphengslet vindu i kjeller.

Inngangsdør med glassfelt.

Balkongdører med glass.

Terrasse på mark med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 20m².

Terrasse på mark ved inngang cirka 9m².

Balkong med adkomst fra soverom i 2, etasje. Oppmålt til cirka 9m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av laminat og fliser, malte, tapetserte og panel vegger. Malte himlinger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe. Åpen peis i kjeller.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Foldedør til kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fra tidligere takstrapport opplyses det om fornyinger i 2009.

Badet inneholder boblekar, wc, servantskap med ett-greps

blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Badekar er ikke funksjonstestet. Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2009 med profilerte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøll/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC:

Toalettrom utstyrt med wc, servantskap med ett greps blandebatteri, speilskap og belysning. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Opplegg for vaskemaskin i kjellerbod, her finnes også stoppekran.

Det er avløpsrør av plast, synlig i kjellerbod hvor stakeluke også er observert. Luftingen av anlegget er ukjent.

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Alder fra 2017, plassert i kjellerbod.

Elektrisk oppvarming i boligen.

Varmepumpe i stue. Tilstanden på varmpumpen er ikke vurdert, da dette krever spesialkompetanse.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

Brannvarsler og slukkestyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukningsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur, såle av betong.

Opparbeidet skrånende tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår.

TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Kjeller: Omtalt som kjeller og bod. Benyttes som stue og boder.

1. etasje: Stemmer med dagens bruk, dog er det etablert vindfang i nyere tid. Ukjent når.
2. etasje: Stemmer med originalt utenom kott er innlemmet i soverom.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt. Typisk relevant her for kjellerplan.

-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning

-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger

-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet

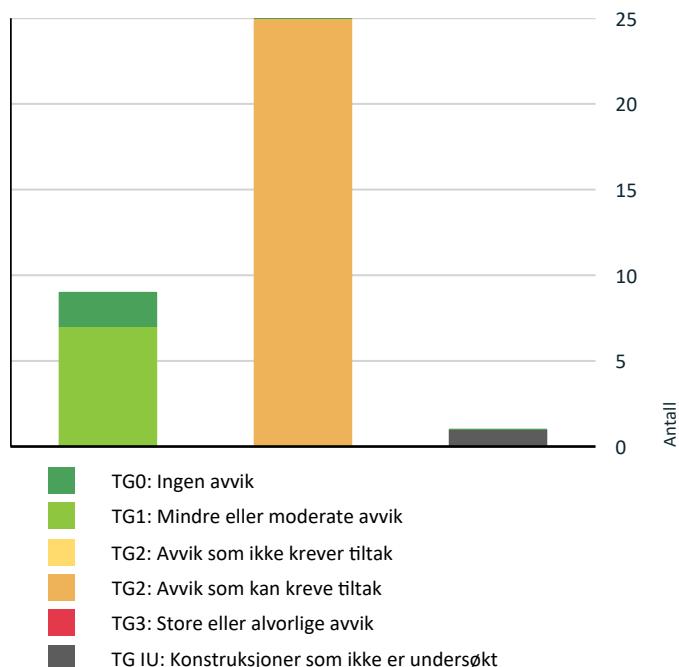
-Endring i bærende konstruksjoner.

Bod

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

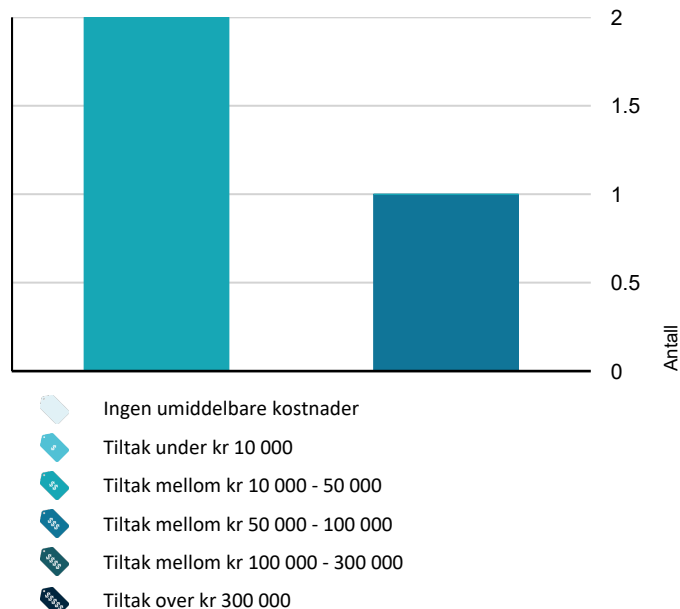
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist andre avvik:

På grunn av alder og at over halvparten av forventet brukstid er passert, settes TG2.

Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for skjevheter, trekk og subbing mot karm.

Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, og mindre varmetap kan oppnås ved utskifting av vinduene.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karm. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflatene på treverket viser tegn til slitasje og råte.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.

Råte i rekkverket, samt skjevheter og slitasje er observert.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Overflatene fremstår i all hovedsak hele, men det er stedvis sjatteringer i himlingen, svelling av laminatskjøter og slitte fuger.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen har noen ujevnheter som gjør det påregnelig med avrettinger og utbedringer for å oppnå TG1.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevanger skal være synlige fra to sider ved elementpipe. For mursteinspipe skal fire sider være synlige dersom den ikke er rehabilitert med stålrør. Pilen er murt opp og deles med nabo, og det er derfor ikke mulig å bekrefte dette kun ved inspeksjon i denne leiligheten. Dersom alle sidene er synlige i naboileiligheten, anses forskriftskravet som ivarettatt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er utført kontroll av vegger med fuktindikator, og det ble registrert lett forhøyet utslag.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karm, alder tatt i betrakning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det mangler lekkasjevarsler for opplegg til vaskemaskin. TG2.
TG2 grunnet alder.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe utslag på fukt ble registrert ved overflatemåling i kjeller. Det er normalt med noe fuktighet i kjellere av eldre dato.

Det er viktig å benytte diffusjonsåpen maling på mur- og betongvegger. Stedvis er det utlektede og kledde veggflater, og disse gir ikke samme inspeksjonsmulighet som åpne mur- eller betongvegger. Det anbefales derfor ikke å kle igjen vegger under grunn- eller bakkenivå.

God ventilering av rommet er viktig. Her er det etablert ventiler i himling som er ført videre til yttervegg/grunnmur. Det er liten avstand fra grunnen/terrasse til veggventiler, noe som kan medføre innsig av fukt. Tilstanden over himling ved rørgjennomføringer er ukjent.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Punktet må sees i sammenheng med drenering. Ved utgraving og bytte av eldre drenering på boliger må terrenget etableres med fall. Punktet må sees i sammenheng med drenering. Det settes TG2 ved utsatte områder etter NVE kart med flomsone i nærheten.

Vurdering etter dagens krav til terreng.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 ut i fra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet virker å fungere etter tiltenkt funksjon. Normal slitasje samt noen fuktmerker i gulv.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1971

Kommentar

Infoland.no

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekkingen er fra 2018 opplyses av selger. Eldre tekking over vindfang. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre. Det finnes ingen luke for inspeksjon av loftet innvendig i boligen. Gavlvegg med luke, dog er høyden og forholdene ikke lagt til rette for enkel tilgang.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 og 1997. Eldre originalt topphengslet vindu i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

På grunn av alder og at over halvparten av forventet brukstid er passert, settes TG2.

Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for skjevheter, trekk og subbing mot karm.

Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, og mindre varmetap kan oppnås ved utskifting av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas justering eller utskifting av vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

Eldre vinduer med redusert isolasjonsevne bør vurderes skiftet ut for å redusere varmetap og forbedre inn klimaet. Manglende tiltak kan medføre økt energiforbruk, trekk og ytterligere forringelse av vinduenes tilstand.

Dører

Inngangsdør med glassfelt.

Balkongdører med glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karm. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på mark med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 20m².

Terrasse på mark ved inngang cirka 9m².

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflatene på treverket viser tegn til slitasje og råte.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Overflatene bør vedlikeholdes og eventuelt behandles med egnet maling eller trebeskyttelse for å forhindre ytterligere forvitring og redusere risikoen for råte og forkortet levetid på treverket. Manglende vedlikehold kan føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong med adkomst fra soverom i 2. etasje.

Oppmålt til cirka 9m².

Tilstandsrapport

Rekkverk 900mm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Råte i rekkverket, samt skjevheter og slitasje er observert.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør utbedres eller skiftes ut for å oppfylle gjeldende krav til høyde og sikkerhet. Skjevheter og slitasje i konstruksjonen må rettes opp, og råteskadet trevirke bør erstattes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskafe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater

Overflater består av laminat og fliser, malte, tapetserte og panel vegger. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Overflatene fremstår i all hovedsak hele, men det er stedvis sjatteringer i himlingen, svelling av laminatskjøter og slitte fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes der det er sjatteringer i himling, svelling av laminatskjøter og slitte fuger. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre forringelse av overflater og redusert estetisk kvalitet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll i stue og kjøkken, stedvis noe knirk. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen har noen ujevnheter som gjør det påregnelig med avrettinger og utbedringer for å oppnå TG1.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Åpen peis i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevanger skal være synlige fra to sider ved elementpipe. For mursteinspipe skal fire sider være synlige dersom den ikke er rehabilitert med stålrør. Pipen er murt opp og deles med nabo, og det er derfor ikke mulig å bekrefte dette kun ved inspeksjon i denne leiligheten. Dersom alle sidene er synlige i naboileiligheten, anses forskriftskravet som ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere brannfare.

Det anbefales å undersøke pipevanger nærmere, da manglende synlighet kan gjøre det vanskelig å avdekke eventuelle skader eller svakheter, noe som øker risikoen for brann eller lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen, bør det vurderes tilstandskontroll og eventuelt rehabilitering for å sikre trygg bruk og unngå fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll etter fukt på murvegg i rommet med fuktindikator som viser lett forhøyet utslag. Begge målinger er foretatt i kjeller på langvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er utført kontroll av vegger med fuktindikator, og det ble registrert lett forhøyet utslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal vegger under grunn kles igjen med plater eller lignende bør fuktnivået være lavere. Åpen murvegg med maling som puster er et godt alternativ. Forholdet kan holdes under oppsyn via mitt hull på befaringen. Det kan alternativt utføres flere hull for ytterligere kontroll. Byggforsk har egne anbefalinger for vegger under grunn, disse løsningene bør følges ved nye konstruksjoner.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Foldedør til kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen, alder tatt i betraktning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre eventuelle merker og hakk på dørblader og karmen ved behov, for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere slitasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet og økt slitasje over tid.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fra tidligere takstrapport opplyses det om fornyinger i 2009.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 ut i fra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Konsekvensen av å ikke utbedre slitasje og misfarging kan være redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og mulig skjult skade i underliggende konstruksjoner grunnet ukjent oppbygging og manglende garantier.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Det settes TG 2 ut fra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut av våtrommet ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Opplyses om vinyl med smøremembran og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det bør gjennomføres utbedring av sluk og tettesjikt for å sikre forskriftsmessig utførelse, spesielt rundt rørgjennomføringer, for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og synlighet av membran medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for vannlekkasjer og følgeskader over tid.

Det anbefales å fornye både sluk og membranløsning, da disse har overskredet forventet brukstid. Estimert gjelder bytte av membran / sluk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder boblekar, wc, servantskap med ett-greps blandebeholder, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Badekar er ikke funksjonstestet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

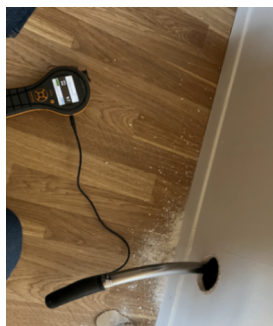
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskiftning og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk for å forbedre luftutskiftningen og oppfylle dagens krav til ventilasjon. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2009 med profilerte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebeholder. Utstyrt med hvitevarer som komfyr,

Tilstandsrapport

platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøll/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

WC:

Toalettrom utstyrt med wc, servantskap med ett greps blandebatteri, speilskap og belysning. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet virker å fungere etter tiltenkt funksjon. Normal slitasje samt noen fuktmerker i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilfredsstillende luftutskifting. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Opplegg for vaskemaskin i kjellerbod, her finnes også stoppekran.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler lekkasjevarsler for opplegg til vaskemaskin. TG2.
TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på vannledningene, noe som kan føre til fuktskader i bygningen.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, synlig i kjellerbod hvor stakeluke også er observert. Luftingen av anlegget er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, samt at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Alder fra 2017, plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra sikkerhetsventil. Manglende tiltak kan føre til omfattende fuktskader i kjellerboden og tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen.

Varmepumpe i stue. Tilstanden på varmepumpen er ikke vurdert, da dette krever spesialkompetanse.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

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

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

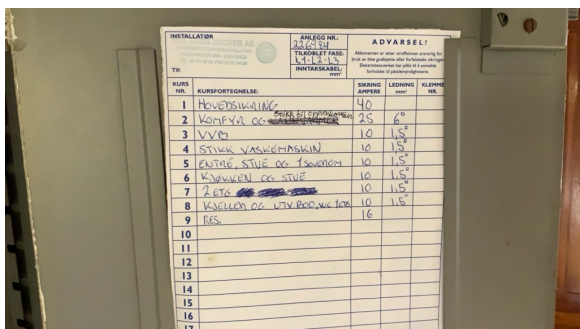
Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe utslag på fukt ble registrert ved overflatemåling i kjeller. Det er normalt med noe fuktighet i kjellere av eldre dato.

Det er viktig å benytte diffusjonsåpen maling på mur- og betongvegger. Stedvis er det utlektede og kledde veggflater, og disse gir ikke samme inspeksjonsmulighet som åpne mur- eller betongvegger. Det anbefales derfor ikke å kle igjen vegger under grunn- eller bakkenivå.

God ventilerings av rommet er viktig. Her er det etablert ventiler i himling som er ført videre til yttervegg/grunnmur. Det er liten avstand fra grunnen/terrasse til veggventiler, noe som kan medføre innsig av fukt. Tilstanden over himling ved rørgjennomføringer er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klelist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør vurderes å oppgradere dreneringen og etablere utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader i kjeller/underetasje.

Videre bør det benyttes diffusjonsåpen maling på mur- og betongvegger, og unngås å kle igjen vegger under bakkenivå for å sikre inspeksjonsmulighet og redusere risiko for skjulte fuktskader.

God ventilerings må opprettholdes, og det bør vurderes tiltak for å øke avstanden mellom grunnen/terrasse og veggventiler for å hindre innsig av fukt.

Tilstanden over himling ved rørgjennomføringer bør undersøkes nærmere, da ukjent tilstand her kan medføre skjulte fuktskader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, såle av betong.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet skrånende tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Punktet må sees i sammenheng med drenering. Ved utgraving og bytte av eldre drenering på boliger må terrenget etableres med fall. Punktet må sees i sammenheng med drenering. Det settes TG2 ved utsatte områder etter NVE kart med flomsone i nærheten.

Vurdering etter dagens krav til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Kart fra NVE

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår.

TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Oppbevaring / redskapsbod

Byggeår

1971

Kommentar

Infoland.no

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Fuktskade i tak.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

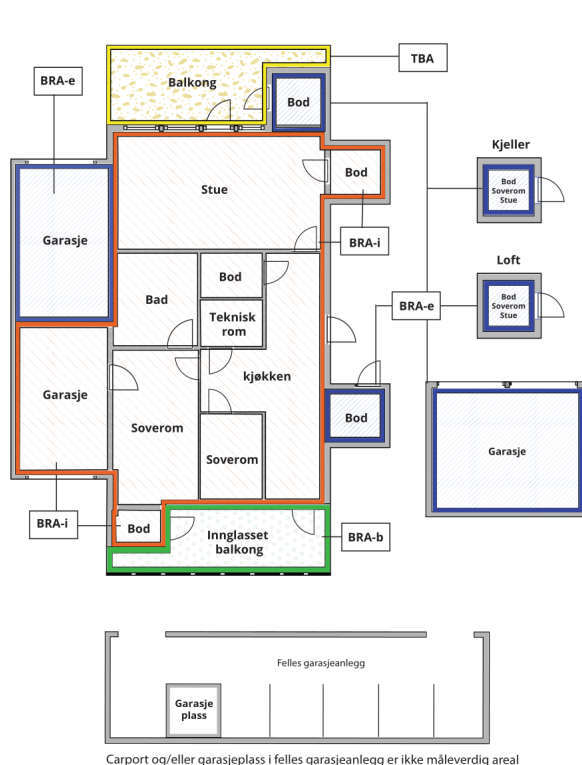
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	51			51	9
1. Etasje	55			55	29
Kjeller	49			49	
SUM	155				38
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, toalettrom		
Kjeller	Stue, bod 1, bod 2		

Kommentar

Garasjeplass i rekke, plass måler cirka 14m² (ingen klar avgrensing med vegger, derfor ikke lagt inn i rubrikk). Lader for elbil på vegg.

Takhøyder:

2,37m 1. etg

2m i kjeller

2,39m 2.etg

Terrasse på mark med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 20m².

Terrasse på mark ved inngang cirka 9m².

Balkong med adkomst fra soverom i 2, etasje, cirka 9m².

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: Omtalt som kjeller og bod. Benyttes som stue og boder.

1. etasje: Stemmer med dagens bruk, dog er det etablert vindfang i nyere tid. Ukjent når.

2. etasje: Stemmer med originalt utenom kott er innlemmet i soverom.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt. Typisk relevant her for kjellerplan.

-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning

-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger

-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet

-Endring i bærende konstruksjoner.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ved stikkprøve er det påvist at dagslysflater er noe lite i boligen vurdert etter dagens krav. Mindre enn 10% av rommets areal. Ved stikkprøve sees små vinduer som ikke oppfyller krav til rømningsvei. B 500 x h 600mm, samt under 1000mm fra gulv til karmen. Gjelder kjeller.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Bod utvendig cirka 6m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	131	24
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Faozia Laouar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	174		0	325.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Martha Tynes' vei 3

Hjemmelshaver

Mohamed Benaissa og Faozia Laouar

Kommentar

Felleskostnader:

Felleskostnader per mnd Kr 5 599,- som består av:

Strøm EL-billading 600,00

Vedlikehold-rør 2 000,00

Felleskostnader 1 528,00

Forsikring hus og garasje 1 044,00

Festeavgift 342,00

Vedlikeholdsfond 85,00

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Faktura			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RT5214>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Martha Tynes' vei 3, 0969 OSLO

06 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Martha Tynes' vei 3

Postadresse

Martha Tynes' vei 3

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April.2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

April 2011

Informasjon om selger

Selger

Benaissa, Mohamed

Selger

Laouar, Faozia

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2018
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet tak.husker ikke helt når og hvem som gjorde jobben. Men sameiet vet dette.
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Sameie vet det.
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
Benaissa, Mohamed

Date
2025-10-06

Identification

 **bankID** Benaissa, Mohamed

Name
Laouar, Faozia

Date
2025-10-06

Identification

 **bankID** Laouar, Faozia



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Benaissa, Mohamed
Laouar, Faozia

06/10-2025
17:04:23
06/10-2025
17:08:31

BANKID
BANKID



Megleropplysninger 5215-1-040 Vestlijordet Huseierlag ,Mohamed Benaissa, Laouar Faozia

Fra Espen Bergdølmo <espen.bergdolmo@OBOS.no>

Dato to. 09.10.2025 13:38

Til Madeleine Myhre-Tørres <madeleine@eiendomsmeglerne.no>

 4 vedlegg (3 MB)

5215 vestlijordet-huseierlag-innkalling-2025 08.04.2025.pdf; 5215 Vestlijordet Huseierlag protokoll 08.04.2025.pdf; 5215 Vestlijordet Huseierlag Vedtekter.pdf; 5215 Vestlijorde Huseierlag Husordensregler.pdf;

You don't often get email from espen.bergdolmo@obos.no. [Learn why this is important](#)

Hei,

Megleropplysninger for s.5215 Vestlijordet Huseierlag, Martha Tynes' Vei 3

Megleropplysninger:

Selskapet fester tomt av Oslo kommune. Festetiden er 75 år fra 01.10.70. Leie reguleres minimum hvert 10. år. Festeavgiften ble sist regulert i 2002. Oslo Kommune har forkjøpsrett ved salg (Jfr. §13 i festekontrakten). Megler må selv innhente erklæring fra Oslo Kommune for å få tinglyst skjøtet i grunnboka. 28 huseiere har kjøpt tomten, gjelder følgende leiligheter: 3,4,5,12,16,17,20,23,27,28,29,30,32,37,38,41,42,47,49,53,54,55,56,57,59,60,62 og 70. For disse boligene gjelder ikke forkjøpsretten for Oslo Kommune. En garasjeplass følger hver bolig (leie er inkludert i felleskostnader for boligen). Utvendig parkeringsplass kan leies. Plassen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av p-plass etter gjeldende priser. Det jobbes med etablering infrastrukturer for elbil-ladestasjoner. Se årsmøteprotokoll. Årsmøtet 2024 vedtok innbetaling kr 2000 hver måned for alle beboerne. Dette er øremerket vedlikeholdsprosjekt: vann-og avløpsrør

Selskapets felleslån:

Ingen registrerte lån på selskapet.

Felleskostnader:

Felleskostnader per mnd Kr 5 599,- som består av:

- | | |
|-----------------------------|----------|
| • Strøm EL-billading | 600,00 |
| • Vedlikehold-rør | 2 000,00 |
| • Felleskostnader | 1 528,00 |
| • Forsikring hus og garasje | 1 044,00 |
| • Festeavgift | 342,00 |
| • Vedlikeholdsfond | 85,00 |

Fellesgjeld:

Fellesgjeld på Kr 0,00

Vedlagt ligger relevante dokumenter.

Med vennlig hilsen

Espen Bergdølmo, Saksbehandler

Avdeling Eierskifte

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tlf. sentralbord Avdeling Eierskifte: 22 86 56 00



Fresserveien 1, Kværner, Oslo

Telefon: 22865500 | www.obos.no | www.styrerommet.no | www.vibbo.no





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5215

VESTLIJORDET HUSEIERLAG

Velkommen til årsmøte i VESTLIJORDET HUSEIERLAG

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 18:00, Tokerud Skole Inga Bjørnsons vei 1A, 0969 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Styrehonorar og prosjektarbeid
7. Fastsettelse av honorarer
8. Fastsettelse av honorar til vedlikeholdsansvarlig
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av vedlikeholdsansvarlig for 1 år
11. Annet

Med vennlig hilsen,

Styret i VESTLIJORDET HUSEIERLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Thore Andresen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitne blir valgt i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5215 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5215 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. 5215 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf
4. 5215 Større vedlikehold og rehabilitering.pdf

Sak 6

Styrehonorar og prosjektarbeid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ordinære styrearbeidet er til dels forutsigbart, og det er derfor mulig å anslå et fornuftig budsjettbeløp for dette arbeidet. Arbeid med ulike vedlikeholdsprosjekter og uforutsette skader, kan ha et arbeidsomfang langt ut over det ordinære styrearbeidet.

Styret foreslår derfor at det avsettes en budsjettpost på kr 90 000 for ordinært styrearbeid. I tillegg avsettes det en separat budsjettpost på kr 200 000 til dekning av tid brukt av huseiere (inkl. styremedlemmer) på planlagte vedlikeholdsprosjekter og prosjekter som oppstår utenfor det som er normalt eller planlagt. Alle

huseiere kan få godtgjørelse fra denne budsjettposten hvis de har kompetansen styret etterspør for å løse et prosjekt for huseierlaget.

Godtgjørelsen skal være kr 300 per time for prosjektarbeid. Satsen inkluderer evt. feriepenger. Det vil ofte være nødvendig å ta seg fri fra sitt vanlige arbeide for å få utført prosjektarbeid som må gjøres på dagtid.

De som utfører prosjektarbeid som dekkes av denne budsjettposten, skal levere timelister til styret som godkjenner arbeidet. Huseiermøtet kan få innsyn i timelistene dersom det er ønskelig. Posten på kr 200 000 er kun et budsjettall, og beløpet vil forhåpentligvis ikke bli brukt i sin helhet.

Denne ordningen har fungerte bra de 2 siste styreperiodene, og foreslås forlenget i 1 år frem til neste ordinære huseiermøte.

Forslag til vedtak

Styrets honorar budsjetteres til kr 90 000, og prosjektarbeid utført av huseiere budsjetteres til kr 200 000. Prosjektarbeid utført av huseiere inkluderer planlagte vedlikeholdsprosjekter og prosjekter som oppstår utenfor det som er normalt eller planlagt. Prosjektarbeidet skal initieres av styret. Godtgjørelsen skal være kr 300 per time for prosjektarbeid. Satsen inkluderer evt. feriepenger. De som utfører prosjektarbeid som dekkes av den nye budsjettposten, skal levere timelister til styret som godkjenner arbeidet. Huseiermøtet kan få innsyn i timelistene dersom det er ønskelig. Denne ordningen skal gjelde frem til neste ordinære huseiermøte.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 52 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 52 000.

Sak 8

Fastsettelse av honorar til vedlikeholdsansvarlig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Basert på arbeidsmengden foreslår styret at honoraret fastsettes til kr 4 500.

Forslag til vedtak

Honoraret til vedlikeholdsansvarlig fastsettes til kr 4 500.

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, mot normalt 2 år.

Det skal velges 2 nye styremedlemmer for 2 år.

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.

1 styremedlem er ikke på valg i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thore Andresen

Thore Andresen har sagt seg villig til å være styreleder i ett år til. Det har ikke lyktes valgkomiteen å finne noen som er villige til å påta seg dette ansvaret for den neste styrelederperioden.

Håpet er at ved opplæring av de andre styremedlemmene, vil det vise seg at én av disse kan overta som styreleder om 1 år. Hvis ikke må valgkomiteen finne en annen intern eller ekstern kandidat til styreledervervet.

Thore Andresen vil sørge for at de lovmessige kravene til huseierlaget er ivarettatt, men vil involvere seg minst mulig i oppgaver som kan løses av øvrige styremedlemmer.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jamal al Masbahi
- Selvam Sivasubramaniam
- Sinthuja Rajeswaran

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Randi Flaten

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Anders Weimoth
- Mette Sundøen

Sak 10

Valg av vedlikeholdsansvarlig for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Shaukat Sarwar Muhammad ønsker å fortsette som vedlikeholdsansvarlig.

Forslag til vedtak

Shaukat Sarwar Muhammad velges

Sak 11

Annet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre saker som ønskes diskutert, men som ikke resulterer i noe vedtak.

Forslag til vedtak

Andre saker diskutert

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære huseiermøte har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thore Andresen	Martha Tynes' vei 75
Styremedlem	Mette Sundøen	Martha Tynes' vei 31
Styremedlem	Kanesu Suthakaran	Vestlisvingen 56
Styremedlem	Zaman Zafar	Vestlisvingen 6
Varamedlem	Randi Flaten	Martha Tynes' vei 9

Valgkomiteen

Anders Christian Weimoth	Vestlisvingen 22
Shaukat Sarwar Muhammad	Vestlisvingen 10

Kontaktinformasjon

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 Vestlijordet huseierlag

Huseierlaget er et tingsrettslig sameie som har 72 sameiere (leiligheter). Sameietingen er fellesområdene og garasjene. Leilighetene er ikke en del av sameietingen.

Vestlijordet huseierlag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987548509, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

99 62

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter og behandlet 54 saker i styreåret 2024/25.

Aktiviteten har vært moderat det siste året. Noen av sakene vi har arbeidet med:

- Flere undersøkelser i forbindelse med kummer og vannledninger.
- Skiftet stikkledninger under husrekken Vestlisvingen 54 - 64. Dette har vært utført som prosjektarbeid.
- Fortsatt mange forsikringssaker
- Oppmerking av p-plasser i Vestlisvingen

Det har vært avholdt 1 dugnad på våren. Oppmøtet har vært tilfredsstillende, men det er ofte de samme personene vi ser hver gang.

Avtalen med Rentokil om bekjempelse av skadedyr/rotter fortsetter.

Samarbeidsforholdene i styret

Samarbeidet i styret har fungert tilfredsstillende gjennom året. Et styremedlem har flyttet, og andre har hatt begrenset arbeidskapasitet i perioder.

Honorar til styret

Styret har foreslått et honorar på kr 52 000 for styreåret 2024/25. I fjor var honoraret på kr 87 100. Honoraret reflekterer at det har vært mindre aktivitet i styret det siste året. I tillegg er det utbetalt kr 30 825 for prosjektarbeid i styreåret 2024/25, mot kr 55 650 i året før.

Taklånet

I 2016 tok huseierlaget opp et usikret lån i OBOS-banken for å betale for takrehabiliteringen. Det forventes at taklånet vil være nedbetalt i slutten av 2025.

Forventede arbeider

Vårt huseierlag er over 50 år. Det har vært en kraftig økning i antall vannskader de siste årene. Det er viktig at huseierne selv undersøker sine innvendige rør og utbedrer feil før en skade oppstår. Prisen på forsikringen vår nærmer seg kr 800 000 per år, bl.a. som en følge av alle skadene. Styret utreder om vi bør fortsette med felles husforsikring eller om dette er noe den enkelte huseier selv må stå for. I dag må de som er flinke til å vedlikeholde husene sine, betale økt forsikringspremie fordi noen huseiere ikke vedlikeholder innvendige rør før det oppstår en forsikringsskade, eller bruker ufaglært arbeidskraft til rørarbeid. Husene er ikke en del av sameietingen i Vestlijordet huseierlag, og det er huseierne som har ansvaret for vedlikehold av eget hus.

I 2024 ble det avdekket lekkasje på stikkledningene i en husrekke. Forsikringen dekker ikke skader på rør som er over 40 år gamle. Huseierlaget har foreløpig påtatt seg kostnaden med utbedring av dette.

Fremtidige planer

- Området rundt garasjene i Vestlisvingen må asfalteres
- Parkeringsplass i Vestlisvingen må rettes opp
- Gangveiene må asfalteres
- Bytte ut stikkledninger (vann- og avløpsrør) på husene

Helse, miljø og sikkerhet

Styret kjøpte i 2007 inn OBOS håndbok for Internkontroll. Arbeidet med å implementere dette internkontrollsystemet ble påbegynt i 2007 og er videreført i årene etterpå. Styret engasjerte firmaet Norsk Brannvern til å foreta en gjennomgang og kontroll av brannforebyggings – og slukningsutstyret i huseierlaget. Denne gjennomgangen ble gjennomført høsten 2011. Rapporten viste en del mangler i brannvernutstyret hos en del beboere. Det er imidlertid den enkelte beboer som har ansvar for at påbudt brannvernutstyr forefinnes i den enkelte bolig og at dette utstyret er funksjonelt. På den måten var gjennomgangen nyttig. Styret har ikke forlenget kontrakten med Norsk Brannvern. Styret gjennomførte en HMS-gjennomgang av lekeplassene i 2015 etter at lekeplassene ble oppgradert året før.

Justering av felleskostnadene

Styret har valgt å holde felleskostnadene uendret i budsjettforslaget for 2025.

Vibbo

Huseierlaget har gått over til Vibbo som informasjonskanal. Det er derfor viktig at alle har koblet seg til Vibbo og leser meldinger der.

Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79031744. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om huseierforeningens forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar.

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

VESTLIJORDET HUSEIERLAG
ORG.NR. 987 548 509, KUNDENR. 5215

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 378 016	2 465 306	2 556 000	2 556 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	6 000	6 000
Andre inntekter	3	18 735	20 420	9 000	9 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 396 751	2 485 726	2 571 000	2 571 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 403	-31 147	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-87 100	-213 650	-159 000	-96 000
Andre honorar	6	-36 325	0	0	0
Revisjonshonorar	7	-12 280	-14 696	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-139 243	-132 420	-140 000	-147 000
Konsulenthonorar	8	-76 667	-7 563	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	9	-840 762	-1 750 563	-522 500	-522 000
Forsikringer		-665 407	-571 940	-660 000	-792 000
Festeavgift		-300 800	-300 800	-300 000	-300 000
Energi/fyring		-49 752	-44 863	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-358 698	-350 544	-365 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-132 206	-90 664	-91 700	-95 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 716 643	-3 508 851	-2 421 200	-2 515 000
DRIFTSRESULTAT		680 109	-1 023 125	149 800	56 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	85 087	99 013	0	0
Finanskostnader	12	-36 157	-70 376	-36 000	-9 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		48 930	28 637	-36 000	-9 000
ÅRSRESULTAT		729 039	-994 488	113 800	47 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		729 039	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-994 488		

VESTLIJORDET HUSEIERLAG
ORG.NR. 987 548 509, KUNDENR. 5215

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		47 124	6 501
Forskuddsbetalte kostnader		95 216	92 748
Driftskonto OBOS-banken		1 042 240	106 544
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	22 293
Sparekonto OBOS-banken		512 506	1 194 503
SUM OMLØPSMIDLER		1 697 086	1 422 588
SUM EIENDELER		1 697 086	1 422 588
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 244 113	515 075
SUM EGENKAPITAL		1 244 113	515 075
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	272 166	611 381
SUM LANGSIKTIG GJELD		272 166	611 381
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		106 551	54 347
Leverandørgjeld		49 838	180 080
Skyldige offentlige avgifter	14	3 003	30 153
Påløpte renter		115	4 271
Påløpte avdrag		0	27 186
Annen kortsiktig gjeld	15	21 300	96
SUM KORTSIKTIG GJELD		180 807	296 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 697 086	1 422 588
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025

Styret i Vestlijordet Huseierlag

Thore Grotbæk Andresen /S/

Suthakaran Kanesu /S/

Mette Sundøen /S/

Zaman Zafar /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 320 192
Vedlikehold rør	858 000
Forsikring hus og garasje	409 968
Taklån	387 936
Parkering	121 000
Festeavgift	113 880
Strøm el-billading	93 600
Vedlikeholdsfond	73 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 378 016

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert egenandel skade. Egenandel kostn.ført 2023	10 000
Entelios. Tilbakeført avsetning fra 2021	4 716
Viderefakturert for kontroll av lading i garasjene	2 400
Opprydding kundereskontro	119
Utleie	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	18 735

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 403
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 403

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 87 100.

NOTE: 6**ANDRE HONORAR**

Honorar for bytte parkeringsskilt kr. 500,-

Honorar vedlikeholdsansvarlig kr 4 000.

Honorar for reparasjonsarbeider på garasjene kr 1 000.

Honorar for prosjektarbeid utført av huseiere beløper seg til kr. 30 825.

NOTE:7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 280.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 456
OBOS Prosjekt AS	-71 211
SUM KONSULENTHONORAR	-76 667

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-718 358
Drift/vedlikehold elektro	-36 513
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 578
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 600
Kostnader dugnader	-6 714
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-840 762

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 126
Container	-3 842
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 799
Håndverktøy	-514
Vakthold	-3 844
Renhold ved firmaer	-7 010
Snørydding	-61 000
Andre fremmede tjenester	-18 356
Andre kontorkostnader	-945
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 015
Bank- og kortgebyr	-3 263
Velferdskostnader	-393
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-132 206

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	21 831
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	710
Kundeutbytte fra Gjensidige	62 546
SUM FINANSINNTEKTER	85 087

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-36 157
SUM FINANSKOSTNADER	-36 157

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 9 år.	
Opprinnelig 2016	-500 000
Utbetalt 2016	-2 375 000
Nedbetalt tidligere	2 263 619
Nedbetalt i år	339 215
	-272 166
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-272 166

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 003
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 003

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt honorar prosjektarbeid i perioden 01.05-30.11.24	-21 300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-21 300

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene er **kr 3 396 751**, og høyere grunnet mer innkrevd i felleskostnader. Se note 2.

Driftskostnadene er **kr 2 716 643**, og er høyere grunnet mer innkrevd i drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat **kr 729 039** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 1 516 279**.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **kr 522 000**.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VESTLIJORDET HUSEIERLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTLIJORDET HUSEIERLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av 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 avvirket.

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

2025-06-17 10:01:24 UTC



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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

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 signatørenes 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Byttet stikkledninger for vann i VS 54-64.	Merket opp p-plasser i VS.
2023	Utbedret grunnforholdene og dreneringen ved garasjene i Martha Tynes' vei som følge av utglidninger i grunnen. Lagt ny asfalt.	Tettet sprekk og huller i asfalten ved garasjene i Vestlisvingen med ny asfalt. Reparert og malt alle garasjebyggene. Fjernet trær mellom huseierlaget og blokkene.
2022	Tatt i bruk app for å registrere gjesteparkering. P-service står for kontroll av gjesteplassene.	Undersøkt stikkledninger med tanke på å bytte. Reparert delvis kollapset avløpsrør i VS. Reparert synkehull ved kum i VS. Hyret inn Rentokil for å bekjempe rotter.
2021	Nye utelamper på garasjene	Telia har oppgradert kabelnettet til DOCSIS 3.1 standard. Nettet har dermed bedre kapasitet og kan tilby høyere hastigheter.
2020	Fullført infrastruktur for ladestasjoner til elbil i Vestlisvingen	Plantet nytt grantre (juletre) Utbedring av fellesområder
2019	Fullført infrastruktur for ladestasjoner til elbil i Martha Tynes vei Byttet bom i Martha Tynes vei	Byttet lekeapparat i Martha Tynes vei Oppgradert og vedlikeholdt alle lekeplasser Kraftig opprydding i trær og buskas Felling av dødt juletre
2018	Utbedret lekkasje i en stikkledning mellom kommunal vannledning og huseiers inntakspunkt Byttet bom i Vestlisvingen	
2017	Delvis rehabilitering av garasjene – rammene rundt garasjeportene er skiftet og enkelt råtne panelbord er byttet ut. I tillegg er det bygd ny trapp mellom Martha Tynes vei 43 og 45	
2016 - 2016	Takrehabilitering	
2015	Ferdigstilling av lekeplasser	
2014	Nye postkassestativ	

2013	Beiset garasjene på dugnad	Kuttet garasjeporter som har hatt problemer med ising.
2012	Spylt en kum og sjekket øvrige	
2011	Reduksjonsventiler i kummer	For å forebygge ytterligere vannskader med ytterligere premieøkning har styret fått satt inn reduksjonsventiler i kummene til rekkene hvor trykket er høyt samt byttet ut defekte stoppkraner. I tillegg skal huseierlaget ha en brannvern-gjennomgang.
2011	Lekkasjereparasjon i VS 38	Oppgradert uteområde ifm lekkasje på eiendom i VS 38
2010	Nye avfallsbrønner	Installert avfallsbrønner i huseierlaget. Utbedret større lekkasje på defekt vannledning (fordelingsrør mellom hovedvannledning og rekkehus) i VS 40. Skaden var ikke omfattet av huseierlagets forsikring.
2009	Overhalt el-anlegg garasjehus.	Montert ny innmat i sikringsskapene på garasjehusene.
2007	Huskestativ og diverse.	Montert nytt forskriftsmessig huskestativ på lekeplass. Byttet ring på avløpskum utenfor Vestlisvingen 26. Alle spillekummene og sandfangerkummer er spylt og rensset. Styret har avholdt to befaringer av garasjeanleggene.
2006	Lekeapparat satt opp på øvre tun.	
2005	Nye takstiger.	Nye takstiger etter pålegg fra Brann og feiervesenet.
2005	Fartshumper og bommer.	Lagt humper inne i boområdet og støpt fundamenter til bommene.
2005	2 skilt med "barn leker" satt opp.	
2004	Lekestativ montert på nedre tun.	
2004	Garasjer.	Garasjer og garasjeporter malt. Ødelagte takrenner skiftet.

2002	Ny redskapsbod.	
2001	Plen på nedre tun i MT vei drenert.	
2000	Uteareal oppgradert.	
1999	Kabelanlegget oppgradert.	
1999	Utearealet fornyet med busker og gress.	
1999	Lekeplass.	1 lekeplass oppgradert med bl.a. nye bord og benker.
1999	Garasjer malt.	
1999	Ny flaggstang med nytt flagg og vimpel.	
1998 - 1999	Spillkummer.	13 spillkummer rensset og spylt i januar 1999. Sandfangerkummer rensset og spylt. Skiftet 1 kum.
1997	Installert varmekabler i takrenner.	
1997	Drenering og sandfanger.	Dreneringsrør med varmekabler montert ved garasjer. Sandfanger montert.
1996	Kabelanlegg opprustet.	
1995	Grøntareal fornyet og asfalt utbedret.	
1995	Gårdslamper skiftet.	
1994	Støyskjerm V.S.	
1992	Garasjeporter skiftet.	
1990	Nytt tak på alle boliger og garasjer.	

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 5215 Selskapsnavn: VESTLIJORDET HUSEIERLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTLIJORDET HUSEIERLAG

Organisasjonsnummer: 987548509

Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Tokerud Skole Inga Bjørnsons vei 1A, 0969 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styreleder Thore Andresen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Tahir fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Gulraiz Anwar Sayyed. valgt i møte.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Styrehonorar og prosjektarbeid

Det ordinære styrearbeidet er til dels forutsigbart, og det er derfor mulig å anslå et fornuftig budsjettbeløp for dette arbeidet. Arbeid med ulike vedlikeholdsprosjekter og uforutsette skader, kan ha et arbeidsomfang langt ut over det ordinære styrearbeidet.

Styret foreslår derfor at det avsettes en budsjettpost på kr 90 000 for ordinært styrearbeid. I tillegg avsettes det en separat budsjettpost på kr 200 000 til dekning av tid brukt av huseiere (inkl. styremedlemmer) på planlagte vedlikeholdsprosjekter og prosjekter som oppstår utenfor det som er normalt eller planlagt. Alle huseiere kan få godtgjørelse fra denne budsjettposten hvis de har kompetansen styret etterspør for å løse et prosjekt for huseierlaget.

Godtgjørelsen skal være kr 300 per time for prosjektarbeid. Satsen inkluderer evt. feriepenge. Det vil ofte være nødvendig å ta seg fri fra sitt vanlige arbeide for å få utført prosjektarbeid som må gjøres på dagtid.

De som utfører prosjektarbeid som dekkes av denne budsjettposten, skal levere timelister til styret som godkjenner arbeidet. Huseiermøtet kan få innsyn i timelistene dersom det er ønskelig. Posten på kr 200 000 er kun et budsjettall, og beløpet vil forhåpentligvis ikke bli brukt i sin helhet.

Denne ordningen har fungert bra de 2 siste styreperiodene, og foreslås forlenget i 1 år frem til neste ordinære huseiermøte.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar budsjetteres til kr 90 000, og prosjektarbeid utført av huseiere budsjetteres til kr 200 000. Prosjektarbeid utført av huseiere inkluderer planlagte vedlikeholdsprosjekter og prosjekter som oppstår utenfor det som er normalt eller planlagt. Prosjektarbeidet skal initieres av styret. Godtgjørelsen skal være kr 300 per time for prosjektarbeid. Satsen inkluderer evt. feriepenge. De som utfører prosjektarbeid som dekkes av den nye budsjettposten, skal levere timelister til styret som godkjenner arbeidet. Huseiermøtet kan få innsyn i timelistene dersom det er ønskelig. Denne ordningen skal gjelde frem til neste ordinære huseiermøte.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 52 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 52 000.

✓ Vedtatt.

8. Fastsettelse av honorar til vedlikeholdsansvarlig

Basert på arbeidsmengden foreslår styret at honoraret fastsettes til kr 4 500.

Forslag til vedtak:

Honoraret til vedlikeholdsansvarlig fastsettes til kr 4 500.

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, mot normalt 2 år.

Det skal velges 2 nye styremedlemmer for 2 år.

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.

1 styremedlem er ikke på valg i år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Thore Andresen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Thore Andresen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jamal al Masbahi

Selvam Sivasubramaniam

Følgende stilte til valg:

Jamal al Masbahi

Sinthuja Rajeswaran

Selvam Sivasubramaniam

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Randi Flaten

Følgende stilte til valg:

Randi Flaten

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Mette Sundøen

Anders Weimoth

Følgende stilte til valg:

Mette Sundøen

10. Valg av vedlikeholdsansvarlig for 1 år

Shaukat Sarwar Muhammad ønsker å fortsette som vedlikeholdsansvarlig.

Forslag til vedtak:

Shaukat Sarwar Muhammad velges

✓ Vedtatt.

11. Annet

Andre saker som ønskes diskutert, men som ikke resulterer i noe vedtak.

Forslag til vedtak:

Andre saker diskutert

✓ Vedtatt.

VEDTEKTER FOR VESTLIJORDET HUSEIERLAG

Vedtatt på huseiermøtet 4.4.2000, endret på huseiermøte 12.4.2007
Endret på ordinær generalforsamling 05.03.2012, 10.3.2014, 04.04.2016, 03.04.17,
10.04.2018, 20.03.2019 og 30.04.2020

§ 1

Formålet med huseierlaget er å etablere en god organisering av selvstendige huseiere som selv ønsker å bo i huseierlaget. Det at huseierne selv ønsker å bo i huseierlaget er av avgjørende betydning for å skape et godt bomiljø. Boligene i huseierlaget er ment som primærbolig for huseierne og skal ikke benyttes til korttidsutleie. Bruk av boligene som har preg av næringsvirksomhet er ikke tillatt.

§ 2

Huseierlaget består av 72 medlemmer utgått fra gnr. 99, bnr. 62, Oslo fra bnr. 141-212. Huseierlaget er en direkte fortsettelse av Vestlijordet Borettslag. Nåværende og fremtidige eiere er forpliktet til å være medlem av Vestlijordet Huseierlag, og de er forpliktet til å respektere de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser.

§ 3

Den enkelte huseier har full rettslig råderett over sin bolig og bruksrett til nærmere angitt garasje. Huseierlagets styre skal av registreringshensyn underrettes om overdragelser og framleier.

Overdragelser/ framleier kan bare skje til fysiske personer.

§ 4

Huseierlagets styre skal legge forholdene til rette for et forsvarlig vedlikehold av fellesanlegg innen rammen av vedtatt budsjett i Huseierlaget. De enkelte huseierne skal rapportere til vedlikeholdsansvarlig (evt. Styret) om forhold som hører inn under felles utvendig vedlikehold.

Ledningsnettets på så vel fellesarealet som på samtlige av de øvrige eiendommer utgjør en del av Huseierlagets felles-anlegg, og huseierne kan ikke på sin eiendom iverksette tiltak som hindrer eller vanskeliggjør den forutsatte bruk av ledningsnettets. Til ledningsnettets hører hovedledninger, kummer og stikkledninger inn til den enkelte bolig. Fra inntakspunktet i boligene har huseierne ansvar for vedlikehold og utskifting.

Huseierlagets vedlikeholdsansvar omfatter også rekkehusenes tak, takrenner og nedløpsrennene fra takrennene og ned til bakken (10-15 cm over bakken). Det er huseierlaget som betaler kostnadene ved omlegging og vedlikehold av tak, takrenner og nedløpsrenner på rekkehusene. Kostnadene dekkes ved låneopptak i regi av huseierlaget og samtlige huseiere er forpliktet til å betale kostnadene ved takrehabilitering gjennom økte fellesutgifter eller gjennom å foreta en engangsinnbetaling tilsvarende 1/72 av kostnadene ved takrehabiliteringen.

Dersom man ønsker å skifte vinduer eller verandadører (gjelder ikke utgangsdør) skal de være utseendemessig lik de gamle. Skal annen type velges, må alle innenfor en rekke være enige.

§ 5

Fellesanlegg i eiendommen må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Huseierne har de rettigheter som skal til for at eiendommen skal funksjonere som en selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, reparasjon og vedlikehold.

Huseierne er også solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg som bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt, forskrifter m.v. med hensyn til fellesanlegg og fellesareal. Huseierne er kjent med at ovennevnte er inntatt i erklæring av 20.12.1982, og at denne erklæring ikke kan avlyses uten Oslo Bygningsråds samtykke.

Rettighetene forutsettes utøvd innen rammen av et godt naboskap og bomiljø.

§ 6

Fellesutgiftene tilknyttet driften av Vestlijordet Huseierlag betales med et likt beløp per bolig, med unntak av den delen av fellesutgiftene som går til dekning av huseierlagets forsikringspremie. Forsikringspremien fordeles på huseierne i henhold til den differensieringen av premien pr bolig som forsikringsselskapet foretar. Denne delen av fellesutgiftene justeres hvert år etter polisefornyelse. Justeringen skal tilsvare premieendringen.

Huseiermøtet fastsetter beløpet på de øvrige fellesutgiftene og summen betales forskuddsvis innen den første i hver måned av den enkelte huseier.

Ved fastsettelsen av fellesutgiftene skal det tas høyde for uforutsette utgifter. Huseierlaget skal til enhver tid ha oppsparte midler til vedlikehold.

Fellesutgiftene består av gårdslys, vedlikehold, reparasjoner, snørydding, styregodtgjørelse, forsikringspremie, festeavgift for fellesareal osv.

Alle huseiere/ medlemmer av Vestlijordet Huseierlag er forpliktet til å være med på huseierlagets felles bygningsforsikring.

§ 7

Huseiermøtet er øverste myndighet i huseierlaget. Ordinært huseiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Sammen med innkallingen, som skal sendes ut skriftlig med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel, skal det vedlegges til huseierne årsrapport, revidert regnskap, forslag til driftsbudsjett og saksliste for øvrig.

Ordinært huseiermøte skal behandle:

1. Årsrapport fra Styret
2. Regnskap
3. Budsjettforslag
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Valg av styremedlemmer og øvrige tillitsvalgte
6. Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen

Saker som en huseier ønsker behandlet på Huseiermøtet, skal sendes skriftlig senest 31 dager før møtet. Styret plikter å sørge for at informasjon om møtetidspunktet sendes huseierne i god tid, slik at ovennevnte innsendingsfrist kan overholdes.

Styret kan innkalle til ekstraordinært huseiermøte med samme varsel som ovenfor nevnt. Likeledes skal ekstraordinært huseiermøte avholdes når minst 15 av huseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8

I Huseiermøtet har hvert medlem en stemme. Huseieren har rett til å møte med fullmektig. Huseiermøtet ledes av den som Huseiermøtet velger til møteleder.

§ 9

Huseiermøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

For endring av vedtektene kreves minst 2/3 flertall. Vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet.

§ 10

Huseierlaget skal ha et styre som består av en formann, tre styremedlemmer og en varmann. Styret kan bare velges blant huseierne, med unntak av styreleder som kan velges eksternt. Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år. Valg av styrets medlemmer og varmann foretas av Huseiermøtet.

Dersom det avholdes fysiske styremøter, har styremedlemmene plikt til å møte opp fysisk på styremøtene. Har et styremedlem forfall og det finnes varamedlem for ham eller henne, skal varamedlemmet innkalles.

Dersom et styremedlem får en endring i sin livssituasjon som gjør det vanskelig å delta i det daglige styrearbeidet, eller et ordinært styremedlem selger sin eiendom i Huseierlaget, skal styremedlemmet varsle styret om at vedkommende trekker seg fra sitt styreverv. Et varamedlem i styret vil da rykke opp til ordinært styremedlem.

§ 11

Styret står for forvaltning av huseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av Huseiermøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 12

Huseierlaget forpliktes utad ved underskrift av styreleder.

§ 13

Til ordinært og ekstraordinært Huseiermøte kan hver av de fremmøtte huseiere ha med seg inntil én fullmakt.

§ 14

Pensjonister over 70 år fritas for obligatorisk dugnads- og vaktmestertjeneste i Huseierlaget.

§ 15

Opphevet på huseiermøtet 20.03.2019.

§ 16

Den enkelte huseier har ansvar for vedlikeholdet på egen eiendom, både bolig og utomhusanlegg. Huseier har ansvar for å holde hus og eiendom i god stand. Huseierlagets ansvar for vedlikehold på den enkelte huseiers eiendom er uttømmende regulert i vedtektenes § 3.

§ 17

Boligen skal brukes som bolig for huseieren. Boligen skal ikke brukes til næring. Det er ikke tillatt å dele opp rekkehusene i mindre enheter og videreutleie disse. Det skal likevel være tillatt å etablere en utleieleilighet i kjelleren såfremt de offentligrettslige krav til etableringen av slik utleieleilighet er oppfylt.

§ 18

Det er ikke tillatt å bruke rekkehusleilighetene til AirBnB eller annen tilsvarende romutleie til næringsformål

§ 19

Vedtak som fattes i ordinært eller ekstraordinært Huseiermøte skal gjennomføres i budsjettåret, med mindre teksten sier noe annet. Hvis prosjektet ikke gjennomføres i budsjettåret, skal det forelegges for neste Huseiermøte til fornyet behandling.

§ 20

Huseierlaget skal ha en vedlikeholdsansvarlig som skal ha følgende oppgaver:

- Registrere vedlikeholdsbehov
- Rapportere til styret for å få godkjenning for arbeidet som skal utføres
- Få utført godkjent vedlikehold
- Planlegge og gjennomføre dugnader i samarbeid med styret

Vedlikeholdsansvarlig får godtgjørelse avhengig av innsats. Styret foreslår størrelse på godtgjørelse til vedlikeholdsansvarlig for ordinært huseiermøte, basert på vedlikeholdsansvarliges innsats siden forrige ordinære huseiermøte.

HUSORDENSREGLER-VESTLIJORDETHUSEIERLAG

(Opprinnelig vedtatt på huseiermøte 20.04.2022. Erstatte tidligere husordensregler.)

1.

Formålet med husordensreglene

Vi er 72 huseiere som sammen utgjør et huseierlag. For å oppnå et godt bomiljø, bør vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder alle som eier, leier eller har adgang til boligene. Husordensreglene vedtas av huseiermøtet.

2.

Brudd på husordensreglene

Beboere som opplever brudd på husordensreglene oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom ikke dette fører frem, kan beboer kontakte styret ved å sende en skriftlig klage.

Styret skal tilstrebe å samle inn opplysninger fra alle parter. Det kan holdes et møte mellom klager og beboer hvor styremedlem er til stede. Det skrives et referat som begge parter signerer.

Det forsøkes å komme til en løsning. Hvis dette ikke fører frem, må den beboer som opplever brudd på reglene, selv ta saken inn til konfliktrådet.

3.

Eiers plikter ved utleie

Ved utleie av hele eller deler av boligen, skal eier gi informasjon til leietakere om Vedtekter og Husordensregler for Vestlijordet huseierlag. Eier skal gi leietaker tilgang til Vibbo slik at leietaker til enhver tid er oppdatert om meldinger fra styret.

4.

Utvendig vedlikehold

Eier skal ta vare på sitt hus slik at huset eller naboers hus ikke påføres skader eller blir forringet i verdi. Dette gjelder blant annet utvendig beising av hus, bod, gjerder, m.m.

Ved ønske om endring av farge på huset, er det ønskelig at hele rekken endrer farge samtidig. Dette kan gjøres ved at det inngås en skriftlig avtale mellom alle huseierne på rekken. Avtalen må inneholde hvilke farger som skal benyttes hvor, samt dato for når arbeidet skal være ferdigstilt og konsekvenser ved brudd på fristen. Dato bør være maksimalt 6 måneder frem i tid. Dersom en huseier ikke har utført beising innen fristen, kan malefirma engasjeres på huseiers regning. Dette bør fremgå av avtalen.

5.

Husordensregler for bruk av huset

5.1. Ro og orden i boligen

Alle huseiere plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor boligen. Naboer skal ikke forstyrres mellom kl. 23:00 og kl. 07:00; jf politivedtektene. På helgedager skal det være ro mellom kl. 00:00 og 09:00.

Det vises til Lov om helligdager og helligdagsfred av 24.2.1995, hvor det står at det på søndager og helligdager fra kl. 00:00 til kl. 23:59 ikke skal være støy. Dette gjelder blant annet gressklipping, oppussingsarbeid og annen støyende aktivitet.

Brudd på støyreglene må beboer selv ta opp med de som lager støy. Politiet kan kontaktes dersom støyen ikke opphører.

For å beholde godt naboskap, bør huseiere varsle sine naboer i forkant av støyende aktiviteter.

5.2 Utvendig orden

Tørking og lufting av tøy etc. bør foregå på skjermet veranda eller der det ikke er synlig for naboer.

Det bør ikke oppbevares ting på veranda eller henges opp noe som er til sjenanse for naboene.

Det bør ikke kastes søppel ute, heller ikke matavfall. Dette kan føre til problemer med rotter og mus for hele huseierlaget. Oppbevaring av mat i uteboder kan også tiltrekke seg rotter og mus.

Hekker og trær skal ikke vokse utover gangveiene, og huseier skal derfor klippe disse jevnlig.

Det oppfordres til å holde god orden i hagen.

5.3 Grilling på terrasser, hage og uteområder

Bruk av engangsgrill, bålpanne og annen åpen ild, er ikke i tråd med hverken forskrift om brannforebygging eller aktsomhetsnormen jf § 3, og **skal** derfor ikke brukes.

Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes så lenge beboerne utviser hensyn til sine naboer.

Kullgrill kan kun benyttes hvis den benyttes i egen hage (ikke på terrasse) hvis den står minimum 4 meter fra terrassen/huset.

Det vises til *Forskrift om åpen brenning og brenning av avfall i småovner i Oslo kommune (FOR -2015-05-20-936)*, om at det er lov å brenne rent trevirke eller kull på grillinnretninger, men kun hvis brannsikkerheten overholdes og hvis åpen brenning skjer uten å være til plage for naboer eller andre som oppholder seg i nærheten jf § 5.

Det er i tillegg en forutsetning at aktsomhetsplikten overholdes jf forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) jf § 3:

§ 3. Generelle krav til aktsomhet

Enhver plikter å vise aktsomhet ved gjennomføring av aktivitet som kan føre til brann.

Det er forbudt å gjøre opp ild eller behandle brannfarlige gjenstander utendørs under slike forhold eller på en slik måte at det kan føre til brann. Oppgjort ild må ikke forlates før den er fullstendig slukket.

5.4. Sjøppel og papiravfall

Husholdningsavfall og papiravfall skal kastes i avfallsbrønnene. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. Alt husholdningsavfall skal sorteres, jf Oslo kommunes avfallssystem.

Større avfall som møbler, koffertar, hyller, bil-deler, etc. er ikke huseierlagets ansvar, og huseier må selv sørge for bortkjøring.

Sjøppelbrønnene erstatter de gamle søppelkassene som hvert enkelt hus hadde. Sjøppelbrønnene har plass til tilsvarende mengde søppel, dvs. én sekk a140 liter pr hus pr uke. Har huseier mer søppel enn én sekk, må huseier selv sørge for bortkjøring. Dette inkluderer søppel fra leieboere.

Pappesker, kartonger etc. bør deles opp og klemmes flate eller fylles med annet avfall, slik at det er plass til mest mulig søppel i brønnene.

Det skal ikke plasseres søppel utenfor avfallsbrønnene. Er brønnene fulle må beboer selv lagre avfallet hjemme inntil brønnene er tømte.

Hvis beboere har hensatt søppel utenfor brønnene, vil de personlig måtte dekke kostnadene som huseierlaget får til fjerning av søppelet.

Handlevogner skal ikke hensesettes utenfor søppelbrønnene eller på huseierlagets område. Disse skal tas med tilbake til den aktuelle butikken av den beboer som har lånt handlevogner.

5.5 Gangveier og lekeplasser

Fotballparking, hockeyspill, o.l. er ikke tillatt på huseierlagets område.

Kjøring på gangveiene skal kun skje i forbindelse med nødvendig av- og pålessing. Det skal være aktivitet ved bilen så lenge den står på området.

Alle kjøretøyer skal holde gangfart, dvs. maksimalt 10 km/t. Dette gjelder også elsykler, mopeder, sykler etc.

Alle beboere skal sørge for at gangveiene ikke blir sperret av biler (parkering eller vedlikehold), vareleveranser, sykler, søppel eller annet som kan hindre utrykningskjøretøy. Bilfører skal kunne flytte bilen i løpet av sekunder dersom det kommer et utrykningskjøretøy.

Det skal ikke kastes søppel på fellesområdet. Dette inkluderer sigarettneiper og snus.

5.6 Grøntanleggene

Det må ikke brytes av grener på busker og trær.

Utlegging av brød, avfall og lignende til fugler må ikke forekomme, da det kan trekke mus og rotter til eiendommen.

5.7 Garasjeanleggene og parkeringsplassene

Huseierlaget har egne regler for parkering.

5.8. Endringer av fasaden og felles bærende konstruksjoner

5.8.1 Fasade og grunnmur

Ved fasadeendringer bør det tilstrebes likhet i samme husrekke.

Grunnmuren til en husrekke er et eget sameie mellom husrekkens eiere. Endringer av grunnmur, slik som innsetting av vindu, må godkjennes av hele rekken. Sameier må sende byggesøknad til kommunen.

5.8.2 Større endringer

Ved større endringer både i og utenfor huset (fasade mm), er eier pliktig til å sende byggesøknad til Oslo kommune. Hver og en av oss er pliktig til å sette oss inn de regler som gjelder.

Vi viser til Oslo kommune sine nettsider: <https://www.oslo.kommune.no>

Her finner du blant annet informasjon om:

- Byggesøknad - endre fasaden (sette inn nye vinduer i yttervegg, utvide balkong, etc.)
- Byggesøknad for gjerde, levegg eller støyskjerm
- Byggesøknad for terrasse, platting, veranda eller balkong
- Byggesøknad for å beskjære eller felle tre på privat eiendom (gjelder trær som har diameter større enn 90 cm en meter over bakken)
- Byggesøknad for å endre bruken av et rom (for eksempel til utleieleilighet etc.)

5.8.3 Nabovarsel

Før du søker om å bygge noe på en eiendom, må du som hovedregel varsle naboer. Du trenger ikke å varsle når naboene i liten grad blir berørt, for eksempel når du kun skal gjøre endringer inne, eller gjennomføre mindre utvendige tiltak som naboene ikke kan se fra sin eiendom. Reglene rundt nabovarsler fremgår også av Oslo kommune sine nettsider.

6.

Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene.

6.1 Hund skal føres i bånd på Huseierlagets område.

6.2. Lufting av hunden skal skje utenfor *Huseierlagets område*/felles grøntområder.

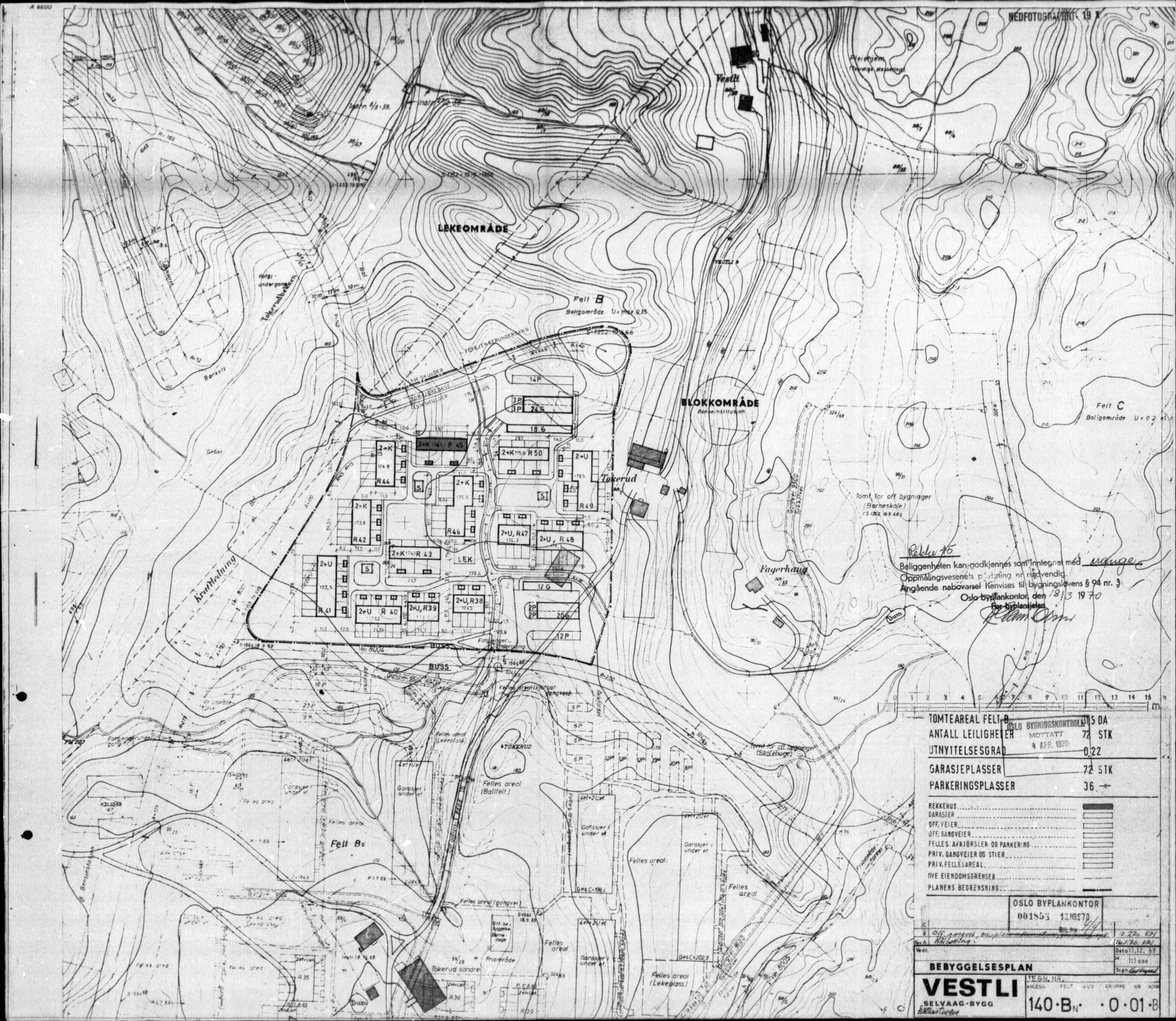
6.3 Hundeeier-/fører er ansvarlig for straks å fjerne hundens etterlatenskaper.

PARKERINGSBESTEMMELSER - VESTLIJORDET HUSEIERLAG

(Vedtatt på Huseiermøtet 10.3.2015 og endret 10.4.2018, 23.4.2021 og 20.4.2022)

1. Parkering på Vestlijordet huseierlags område skal primært skje i garasje. Huseiernes andel i garasjehusene følger boligen og kan ikke omsettes separat.
2. Garasjeanlegget skal brukes på en måte som ikke går ut over fellesskapet. Styret har ansvaret for garasjeanlegget, herunder el-anlegget. Den enkelte bruker har medansvar for at garasjeanlegget og el-anlegget holdes i forskriftsmessig stand. Den enkelte bruker kan ikke montere eget el-utstyr i sin garasje uten å søke styret om tillatelse. Dersom dette gjøres, kan styret kreve det ikke omsøkte utstyret fjernet for eiers/brukers regning og risiko.
3. Parkering utenfor godkjente og oppmerkede biloppstillingsplasser på Huseierlagets område er ikke tillatt.
4. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester i Huseierlaget. Huseierlagets beboere har ikke anledning til å nytte disse plassene til biler i eget eie eller bruk. Det skal til enhver tid være avsatt minimum 6 - seks - gjesteparkeringsplasser i hvert parkeringsområde. I tillegg skal alle plasser som ikke er utleid merkes som gjesteparkeringsplasser.
5. Biloppstillingsplassene kan ikke benyttes som oppstillings-/opplagsplass for campingvogner, varetilhenger, gatekjøkkenvogner e.l. Styret kan gi tillatelse for korttidig parkering (ikke campingvogn). Det er heller ikke tillatt å bruke huseierlagets biloppstillingsplasser til oppbevaring av bilvrak, avskiltede biler eller biler som ikke er i bruk.
6. Huseierlagets styre kan forlange parkeringsplassene ryddet for biler når det er behov for dette i forbindelse med vedlikeholdsarbeider, snørydding o.l.
7. Huseierlagets styre har Huseiermøtets fullmakt til å besørge feilparkerte biler o.a. fjernet fra huseierlagets eiendom for eiers/brukers regning og risiko.
8. Huseierlagets styre har huseiernes fullmakt til å løse tvister i forbindelse med bruk av parkeringsplasser og garasjeanlegg så langt dette er praktisk mulig. Tvister som ikke kan løses på denne måte, bringes inn for huseiermøtet. Huseiermøtets beslutning er endelig.
9. Huseierlagets styre administrerer parkeringsområdene (utleievirksomheten, vedlikehold etc.) etter disse retningslinjer. Huseierlagets styre kan delegere ansvaret for utleievirksomhet/skiltmerking og vedlikehold til en parkeringskomite som velges blant huseierne på ordinært huseiermøte.
10. Vestlijordet Huseierlags parkeringsområder ved garasjeanleggene i Vestlisvingen og Martha Tynes' vei er delt opp i biloppstillingsplasser etter standard kommunale mål. Plassene er merket med merkemaling og nummerskilt.
11. Biloppstillingsplassene leies ut til huseiere i Vestlijordet huseierlag etter behov, maks. to plasser pr. husstand. Ved søknad om plass, må man dokumentere at man har en bil i tillegg til den i garasjen ved å vise vognkort e.l. Det er således ikke tillatt å leie biloppstillingsplass bare for å ha en plass i reserve.

12. Dersom man disponerer to plasser, må man avse den ene dersom det blir for stor etterspørsel etter plasser. I slike tilfeller kan leieforhold sies opp med en måneds varsel regnet fra siste dag i oppsigelsesmåneden. Oppsigelse vil skje etter prinsippet "sist inn, først ut".
13. Utleie av parkeringsplass til leieboere kan finne sted på følgende vilkår:
- a. Det er ingen huseiere på venteliste.
 - b. Det er flere ledige parkeringsplasser enn det som kreves til gjesteparkering i disse bestemmelsene.
 - c. Parkeringsplassen leies ut for 3 måneder av gangen.
 - d. Prisen per måned er kr 500, og det må forskuddsbetales for 3 måneder, dvs. kr 1 500, før utstedelse av parkeringsbevis som er gyldig i 3 måneder.
 - e. Parkeringsbeviset er begrenset til et registreringsnummer og kan ikke benyttes av andre kjøretøy. Kjøretøyet må være registrert på leieboer i kjøretøyregisteret.
 - f. Når leieperioden på 3 måneder er over, vil den ikke fornyes automatisk. Det må da inngås en ny avtale dersom det ikke er andre som står på venteliste. Leietaker kan sette seg bakerst på venteliste så snart leieperioden har startet.
14. El-/hybrid-bil skal kun lades via godkjent ladestasjon levert av huseierlagets leverandører. All lading av el-/hybrid-bil via vanlige strømkontakter er forbudt og medfører brannfare.
- Brudd på disse reglene medfører at bilen kobles fra strømuttaket. I tillegg vil sameier bli belastet med kr 600 per tilfelle til dekning av omkostninger.
- Gjentatte brudd vil medføre at strømmen i den aktuelle garasjen frakobles. Elektriker-kostnader vil bli belastet sameier.
15. Leide parkeringsplasser skal i utgangspunktet kun benyttes av kjøretøy som benyttes av den som har leid plassen. Dvs. huseier ved leie etter punkt 11 eller leieboer ved leie etter punkt 13. Det tillates at leietager kan låne ut plassen. Det er ikke tillatt å fremleie plassene til andre.

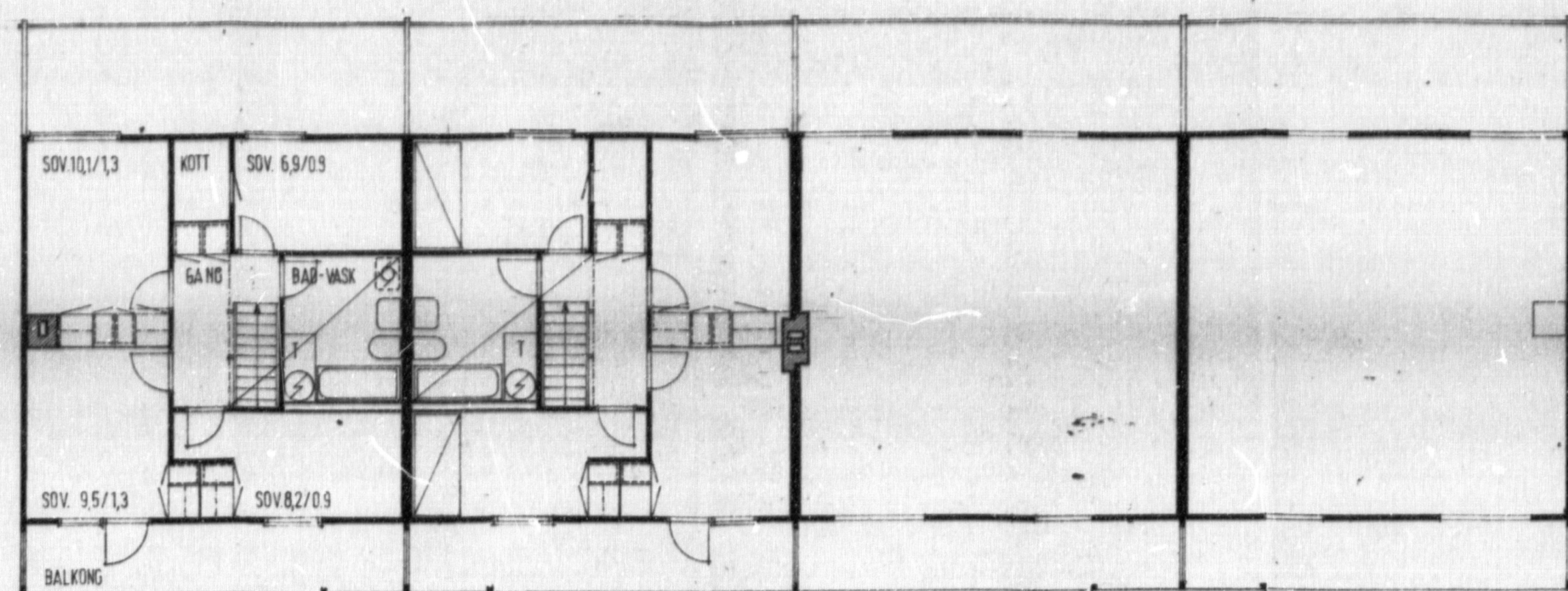


Rekke 45

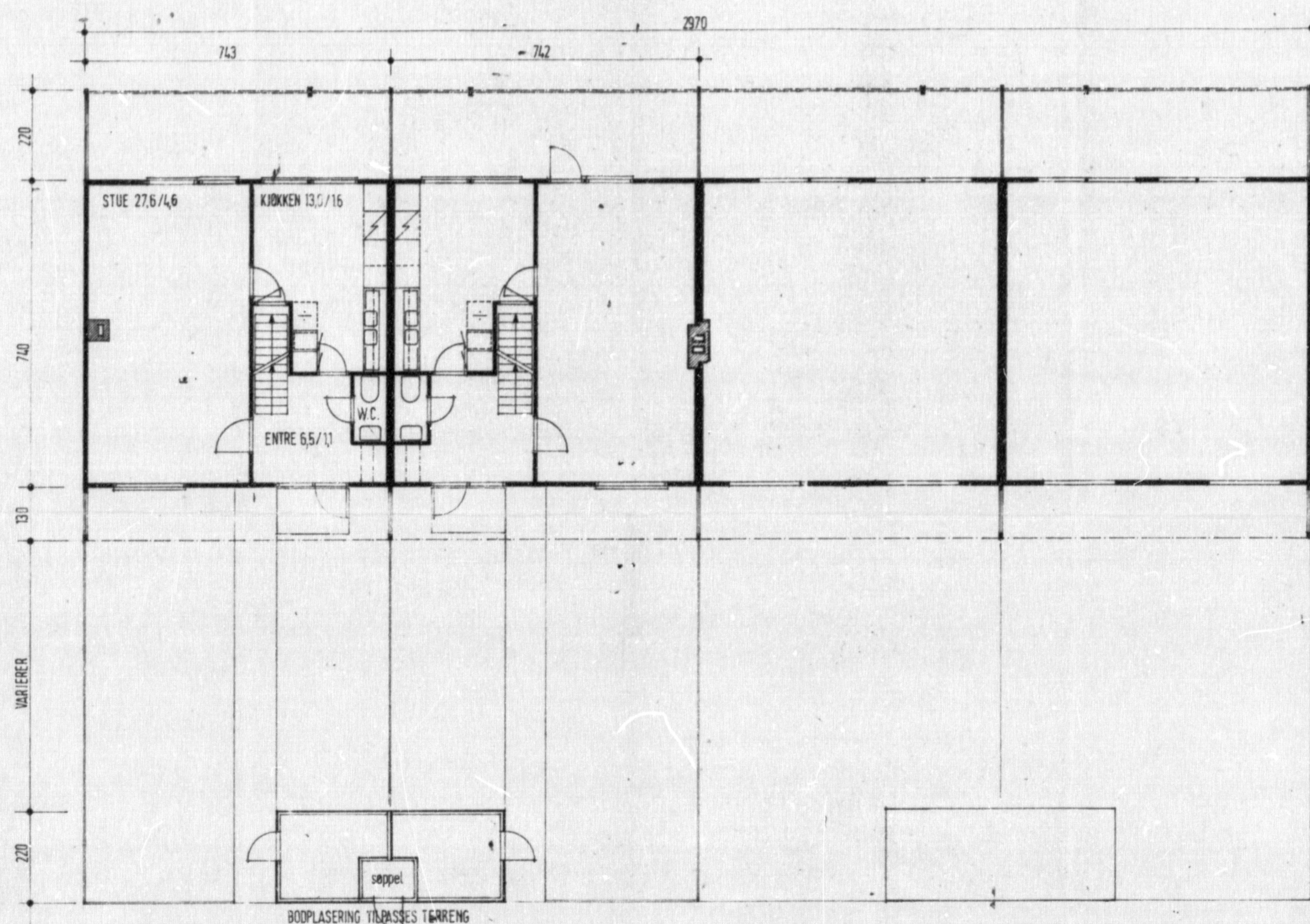
Beliggenheten kan godkjennes som inntegnet med vanne.
Oppmålingsvesenets planering er nødvendig.
Angående nabovarsel henvises til bygningslovens § 94 nr. 3.
Oslo byplankontor, den 18/3 1970
Byplanseksjonen
Edmund Olsen

TOMTEAREAL FELT B	0,5 DA
ANTALL LEILIGHETER	72 STK
UTNYTTELSESGRAD	0,22
GARASJEPLASSER	72 STK
PARKERINGSPLASSER	36
REKKEHUS	
GARASJER	
OFF. VEIER	
OFF. GANGVEIER	
FELLES AVKJØRSLE OG PARKERING	
PRIV. GANGVEIER OG STIER	
PRIV. FELLESAREAL	
IVE EIENDOMSGRENSER	
PLANENS BEGRÆNSNING	

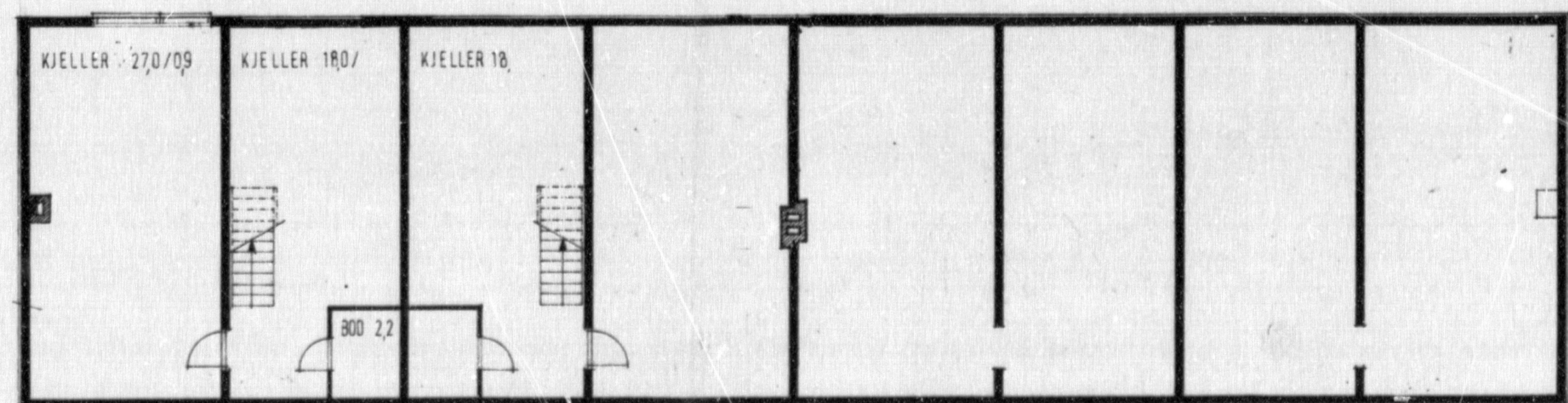
OSLO BYPLANKONTOR	
001853 12MRS70	
BIL NR. 12.270 KN	
16.1.70. KN	
Detail 12.69	
M 1:1000	
Sign. Edm. Olsen	
BEBYGGELSESPPLAN	
TEGN. NR.	
ANLEGG FELT HUS GRUPPE NR. KORT	
VESTLI	
SELVAAG-BYGG	
140-BN · 0·01·B	



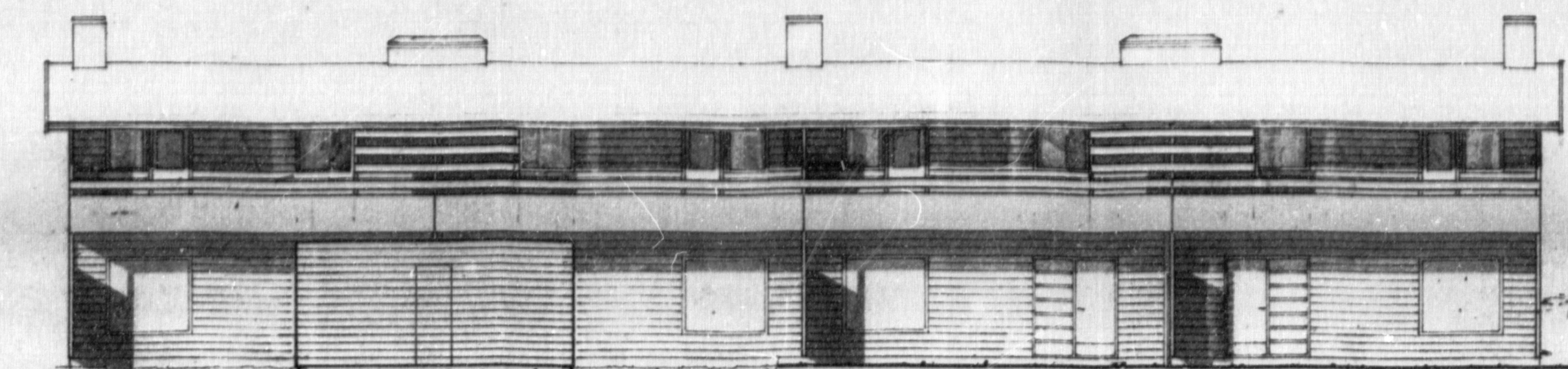
PLAN 2. ETASJE



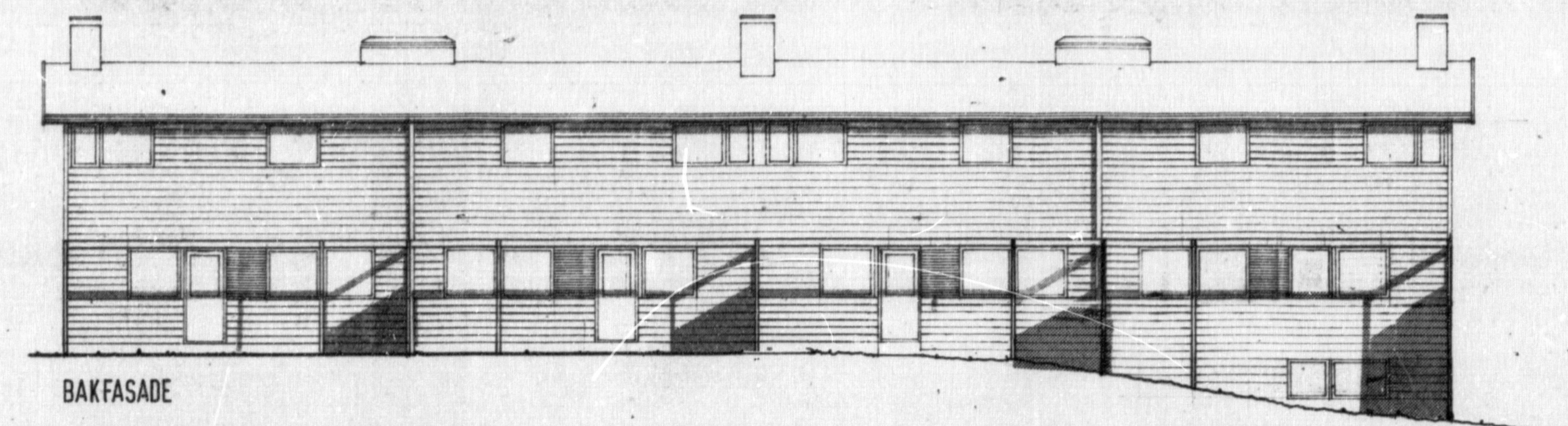
PLAN 1. ETASJE



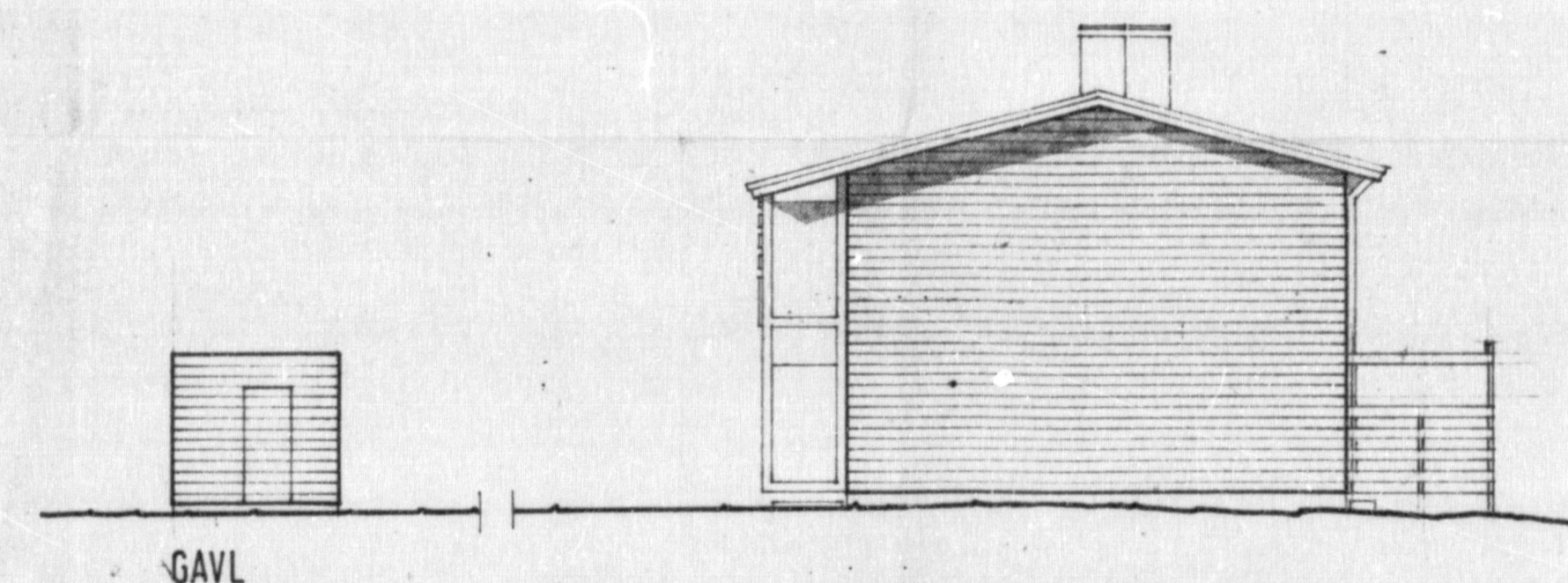
PLAN KJELLER



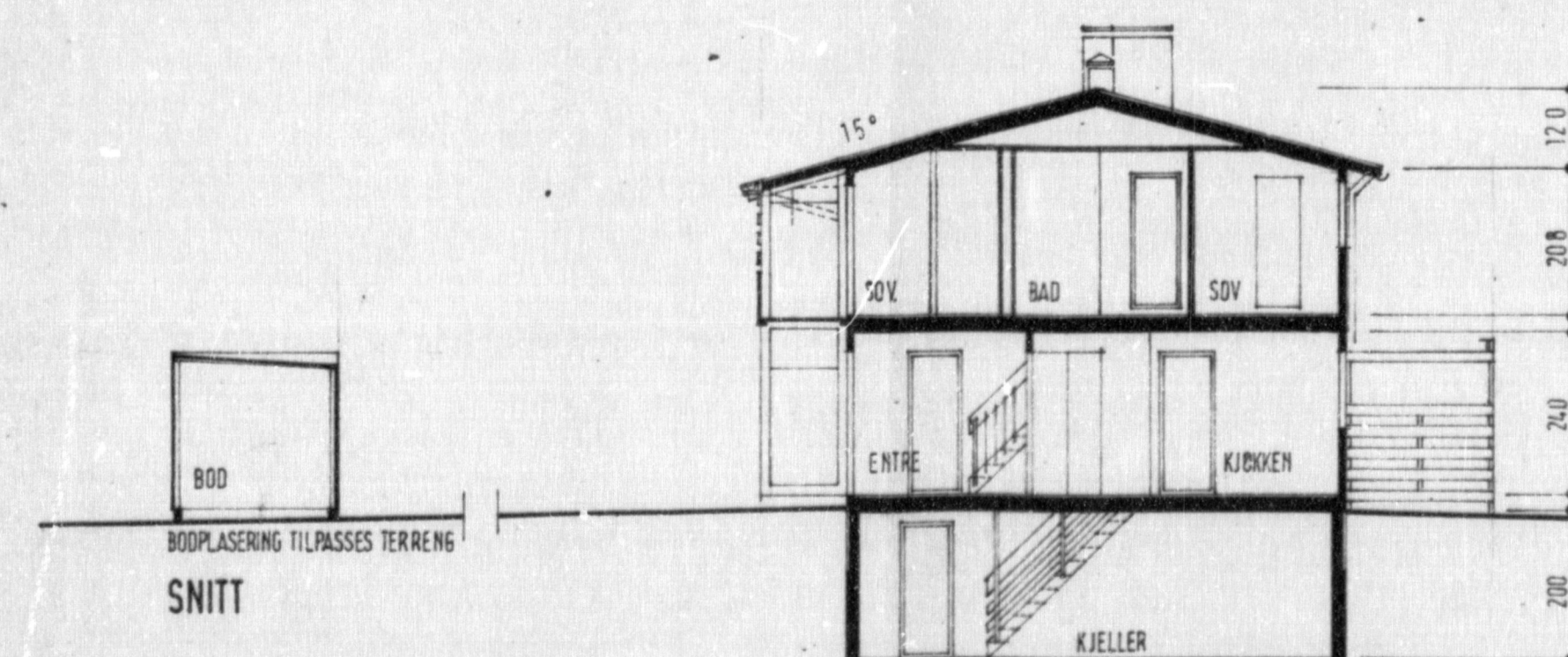
FRONTFASADE



BAKFASADE



GAVL



SNITT

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15									
VESTLI Bn TEGNET 25.7.73 H.E. A/S SELVAAGBYGG PLANER SKITT 25.7.73 HUS NR. R45									



Martha Tynesve

UTBYGG AV VINDRANG
BALKONG

OSLO BYPLAN KONTROLL
007680

BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6-12-1932

00273

Vestlisingen

MOTTATT
12-12-1905

Handwritten numbers on building footprints:

176	175	174	173
1	7	5	3

177	9	11	13	15	17	19
178	179	180	181	182	183	184

172	64	62	60	58	56	54
171	61	59	57	55	53	51
170	63	61	59	57	55	53
168	65	63	61	59	57	55
167	66	64	62	60	58	56

158	157	156	155	154	153
148	147	146	145	144	143
142	141	140	139	138	137

151	150	149	148	147	146	145	144	143	142	141	
24	22	20	18	16	14	12	10	8	6	4	2

212	211	210	209	208	207	206	205	204	203
79	77	75	73	71	69	67	65	63	61

195	194	193	192	191	190	189	188	187	186	185	184	183	182	181	180	179	178	177	176	175	174	173	172	171	170	169	168	167	166	165	164	163	162	161	160	159																																							
45	47	49	51	53	55	57	59	61	63	65	67	69	71	73	75	77	79	81	83	85	87	89	91	93	95	97	99	101	103	105	107	109	111	113	115	117	119	121	123	125	127	129	131	133	135	137	139	141	143	145	147	149	151	153	155	157	159	161	163	165	167	169	171	173	175	177	179	181	183	185	187	189	191	193	195



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5 III * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 26.1.1973.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Oppr. 99. bnr. 19. Vel 5136. 1-3-5-7-. Rekke 45.

Nybygg.
Bygningens art

Rokkehus.
Byggherre

A/S Selvaagbygg. Holmenveien 19. Oslo 3
Byggemeider

A/S Selvaagbygg. Holmenveien 19. Oslo 3.
Ansvarshavende

Overing. Oscar Semb, Holmenveien 19. Oslo 3.

Journalnr.

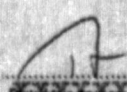
70/603.

Avsluttende synsforretning

17.3.1972.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

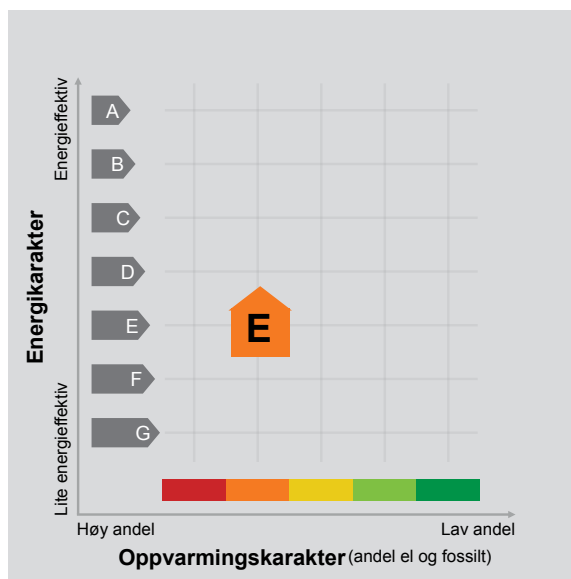

Overingeniør.
Kr. Andersen.

Det gjøres merkesam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

ENERGIATTEST



Adresse	Martha Tynes' vei 3
Postnummer	0969
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	174
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80674996
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183161
Dato	22.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Luft kort og effektivt**
- **Redusér innetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Nabolagsprofil

Martha Tynes' vei 3

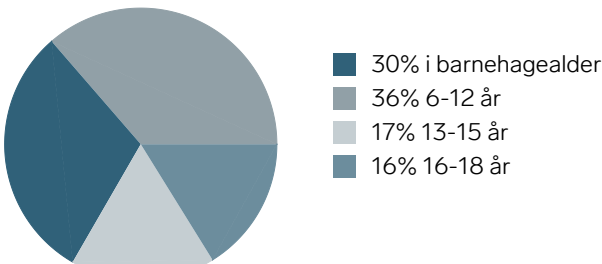
Offentlig transport

 Gullberget Linje 5N	2 min  0.2 km
 Vestli Linje 4, 5	9 min  0.7 km
 Stovner T-bane, buss	13 min  1 km
 Grorud T T-bane, buss	7 min  3.3 km
 Grorud stasjon Linje L1	8 min  4.4 km

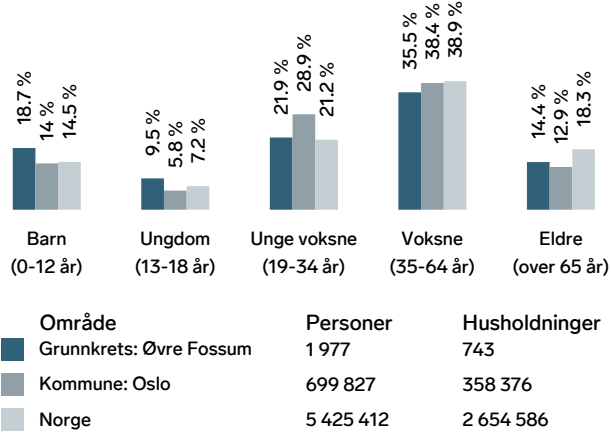
Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	10 min  0.7 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	10 min  0.8 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	23 min  1.9 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	6 min  2.6 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	9 min  0.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	15 min  1.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	11 min  7.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

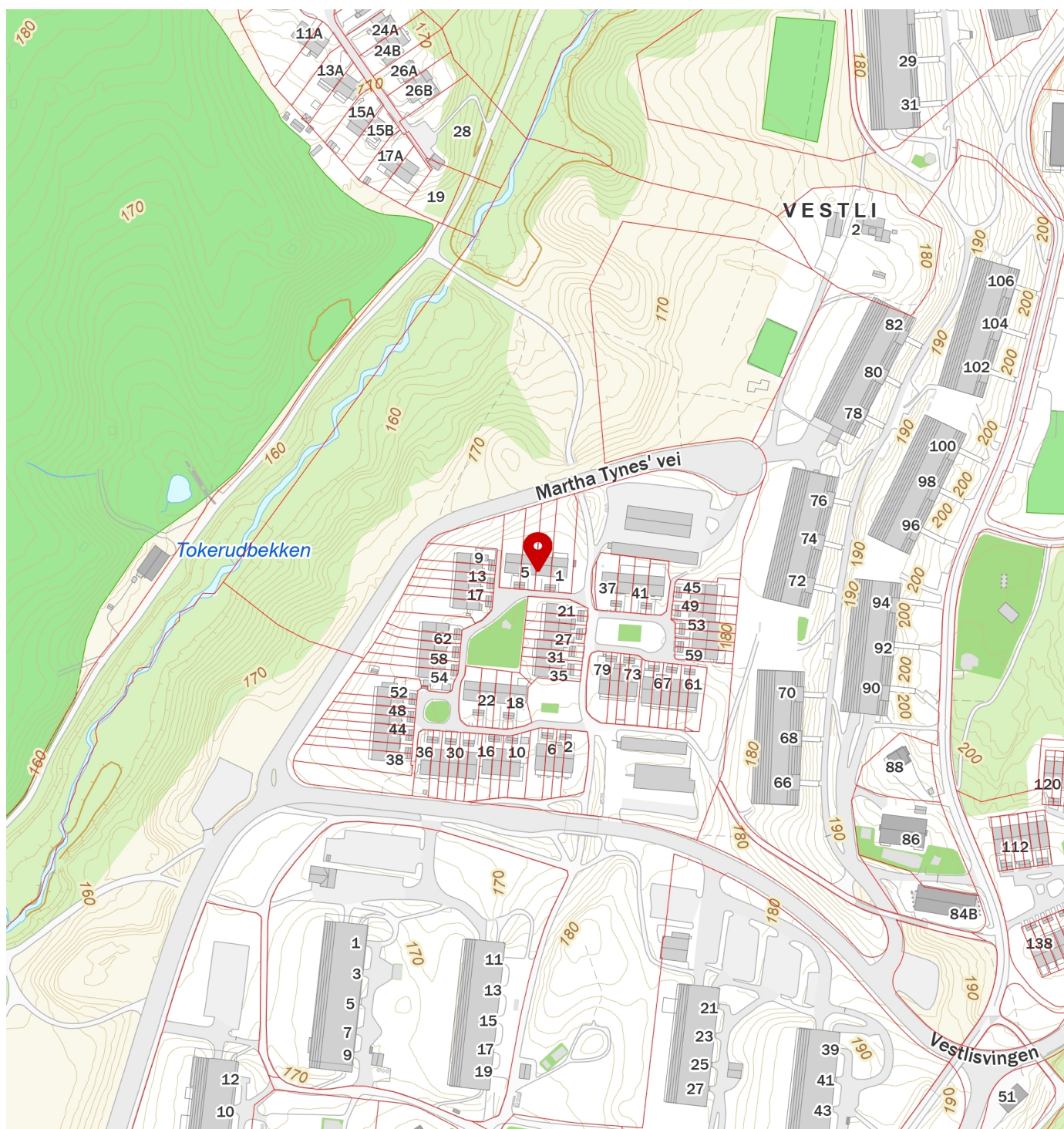
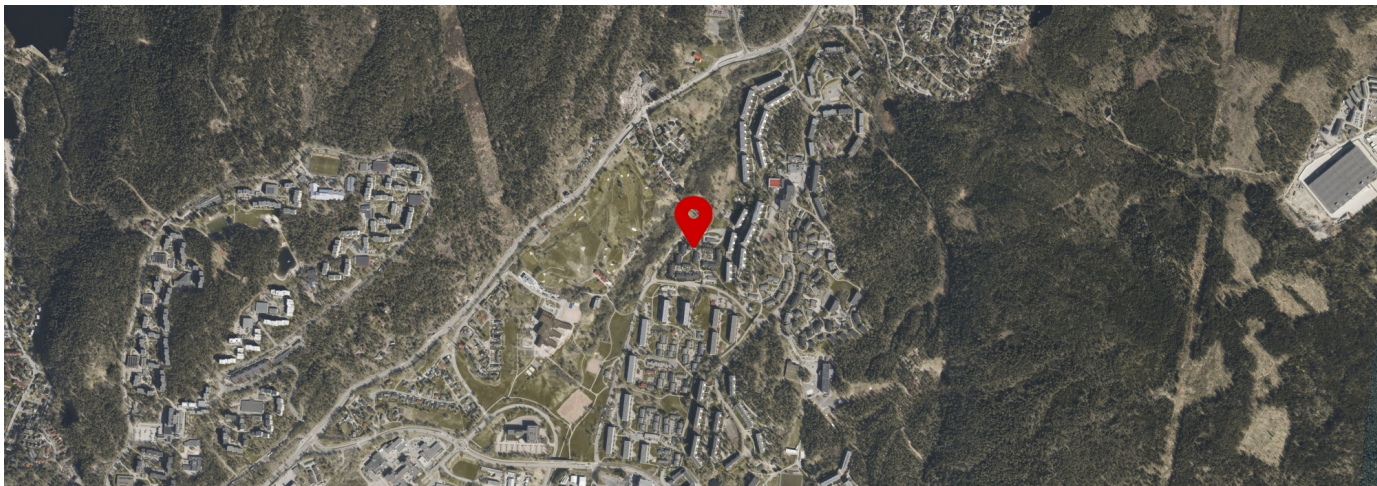
Vestlisvingen barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min  0.3 km
Karen Aasumb barnehage (3-5 år) 29 barn	5 min  0.4 km
Gullberget barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min  0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Vestli	10 min 
Meny Stovner	12 min 

Sport

 Vestlisvingen/marta tynes vei balløkke Ballspill	3 min  0.3 km
 Vestli skole Aktivitetshall, ballspill	4 min  0.4 km
 Stovner Trimsenter	12 min 
 STOLT Rommen	19 min 



DAGBOKFØRT

31.10.83 32448

FREMFESTEKONTRAKT OG SKJØTEBYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

1. Undertegnede Vestlijordet Borettslag under avvikling som fester av gnr. 99 bnr. 62 (fellesareal) og de utskilte parseller fra bnr. 141 til og med bnr. 212 tilhørende Oslo Kommune, bortfester herved

gnr. 99 bnr.174....
og en ideell 1/72-del av
gnr. 99 bnr. 62 (fellesareal), OSLO

til, som fremfester

Gunnar Hoff Larsen
.....personnr. 210431 [redacted].....

på følgende vilkår:

- A. Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom Oslo Kommune og Vestlijordet Borettslag datert 30.10.72 tinglyst 6.11.72 skal også gjelde for denne fremfestekontrakt.
Ifølge hovedfestekontrakten er festetiden 75 år regnet fra 1.10.70.
 - B. Arealet for bnr. ...174..... er på ca. ...370.....m².
 - C. Andel av festeavgiften for bnr.174..... er for tiden kr. 407.....
pr. år. 1/72-del av festeavgiften for fellesarealet bnr. 62, er for tiden kr.171..... pr. år. Samlet festeavgift for denne kontrakt er for tiden kr.578..... pr. år.
 - D. Fremfesteren har rett til å overdra og pantsette festeretten og bebyggelsen.
 - E. Nåværende og fremtidige fremfestere har rett og plikt til å være medlem av Vestlijordet Huseierlag og de plikter å rette seg etter de vedtekter og bestemmelser som til enhver tid gjelder for huseierlaget.
2. Vestlijordet Borettslag under avvikling skjøter og overdrar samtidig bebyggelsen på festet grunn gnr. 99 bnr.174..... og en ideell 1/72-del av bebyggelsen på festet grunn gnr. 99 bnr. 62 (fellesareal), Oslo til

Gunnar Hoff Larsen
.....personnr.: 210431 [redacted].....

Kjøpesummen er avgjort på avtalt måte.

Avgiftsgrunnlag kr. .104.230.....

Oslo, den 22/91983

Som bortfester og selger:

[Signature]
.....
Vestlijordet Borettslag
under avvikling

Som fremfester og kjøper:

[Signature] 210431 [redacted]
.....
Navn personnr.

Ektefelle:

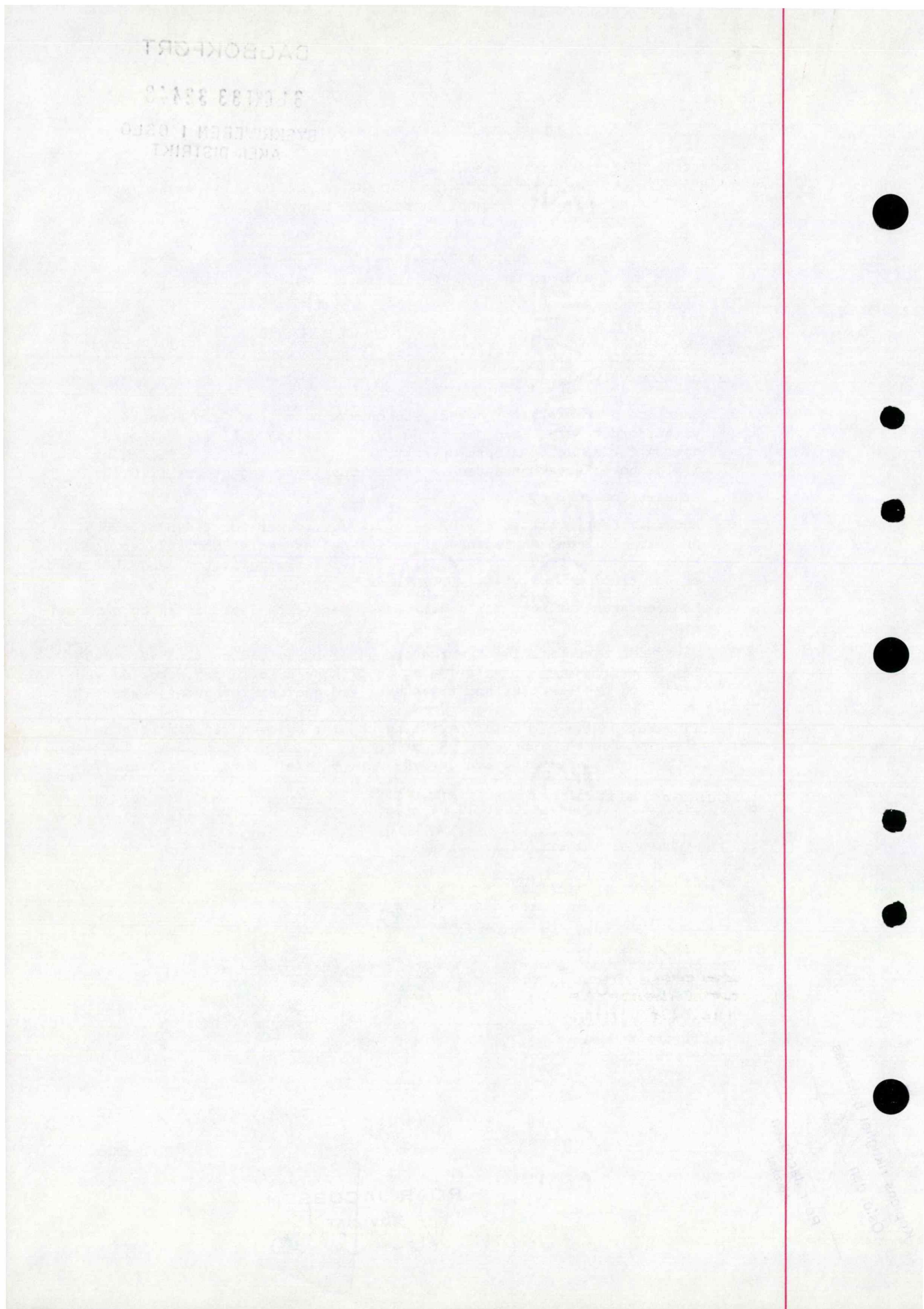
[Signature] 090328 [redacted]
.....
Navn personnr.

Dokumentet er undertegnet i mitt nærvær. Underskriverne er myndige. Jeg er myndig og bosatt i Norge. ROAR JACOBSEN

ADVOKAT

.....*[Signature]*.....

Kopiens riktighet bekreftes
Oslo, den 10/10
[Signature]
Roar Jacobsen
Advokat



FESTEKONTRAKT

18756

6 NOV. 1972

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
Vestlijordet Borettslag

~~en-del av~~ eiendommen gnr. 99 bnr. 62, 63 og 64

Denne har-fått

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

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

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 75 år og regnes fra 1/10.1970. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 12.600,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 315.000,- pr.-m² tillagt utgifteer 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 30/6.71.

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m.v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

bolighus i henhold til vedtatt regulering.

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

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

§ 6. Trær, hage m.v.

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

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

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

§ 7. Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8. Forsikring.

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

§ 9. Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som volder ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

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

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot formoldsmessig 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 stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 17. Ikrafttreden.

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 konsekssjon. 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 festeledighet 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 tomte for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen 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 30.10.72

Vedtatt av Borettslag

Som fester:

[Signature]

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

J. GUSTAV JENSEN

1000. 25941/72. ANDVORD.

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligsjefen

[Signature]

[Signature]

Avskriftens riktighet bekreftes