



aktiv.

Ragnhild Schibbyes vei 28, 0968 OSLO

**Lys og innbydende 2-roms med
stor terrasse - Bad fra 2024 -
Kjøkken 2018 - Garasjeplass - Nær
marka - Ingen dok.avgift**



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

Richard Dante

Mobil 917 43 074

E-post richard.dante@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 320 636,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 630 198,-
Felleskostn.: Kr 5 151,-
Selger: Margit Werner Kristiansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 47/49 kvm
Tomtstr.: 27192.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 107
Andelsnr.: 29
Oppdragsnr.: 1007250145

Ragnhild Schibbyes vei 28

Velkommen til Ragnhild Schibbyes vei 28 - en moderne og innbydende 2-roms leilighet med gjennomtenkt planløsning og stor nordvestvendt terrasse. Boligen ligger i byggets underetasje og består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom med praktisk omkleddingsrom.

Leiligheten kan skryte av:

- Romslig nordvestvendt terrasse på 12 kvm
- Terrassen vender ut mot rolige og grønne omgivelser
- Garasje plass med elbillader i felles anlegg medfølger
- Badet totalrenovert i 2024
- Stilrent kjøkken fra 2018 med integrerte hvitevarer
- Gjennomgående lyse og moderne materialvalg
- Gåavstand til både buss og t-bane
- Grønt og frodig nærmiljø med marka som nærmeste nabo
- Kort vei til dagligvarebutikk, barnehage og skole
- Borettslagsleilighet - ingen dokumentavgift

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Plantegning	31
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	59
Opplysninger fra forretningsfører	64
Årsmøtepapirer / regnskap	72
Protokoll fra årsmøte	96
Vedtekter	100
Husordensregler	110
Reguleringskart	116
Nabolagsprofil	120
Andre vedlegg	123
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 49 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 47 m² Entré, stue/kjøkken, bad, soverom

BRA-e: 2 m² Bod (på terrasse)

TBA fordelt på etasje

Underetasje

12 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrassen er målt til ca 12 kvm.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Bod på terrasse:

Boden er målt til ca 1,6 kvm.

Denne boden er medtatt i arealoppstillingen under BRA-e.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

27192,3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Ragnhild Schibbyes vei ligger i et rolig og barnevennlig område på Vestli, med kort avstand til daglige servicetilbud. I nærområdet finnes dagligvarebutikker, apotek, frisør og legetjenester, samt spisesteder med både norsk og internasjonal mat. Stovner Senter, et av Oslos største kjøpesentre, ligger en kort kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter, helsetjenester, bibliotek og vinmonopol. Senteret er nylig oppgradert og ligger ved Fossumparken, som fungerer som et sosialt samlingspunkt med sitteplasser, treningsapparater og idrettsfasiliteter. For et enda større tilbud av butikker, serveringssteder og kulturtilbud er det kort vei til Lørenskog med Metro Senter og Lørenskog Hus, som blant annet har kino, teater og bibliotek.

Vestli ligger i naturskjønne omgivelser med nærhet til marka. Gjelleråsmarka byr på fine turmuligheter året rundt, med stier, sykkeløyper og opplyste løyper for skigåing. Liastua på Gjelleråsen er et populært turmål som passer både for korte og lengre turer. Området har flere grønne lunges og aktivitetsparker som passer for både barn og voksne. I nærområdet finnes ballplasser og lekeområder, samt Fossumparken med treningsapparater, sandvolleyballbane, basketballbane og utendørsscene. Ved Tokerud skole ligger tennisbaner og en mindre alpinbakke som benyttes vinterstid.

Området tilbyr et bredt utvalg av fritidsaktiviteter. I nærområdet finnes idrettshaller, fotballbaner med kunstgress og treningsentre. For klatreinteresserte ligger et innendørs klatresenter i nærheten. På vinterstid er det gode forhold for både langrenn og aking, og Jerikobakken tilbyr alpinmuligheter. Groruddalen Golfklubb ligger innen kort kjøreavstand, med gode treningsfasiliteter og klubbhus. Det finnes også flere ridesentre i området.

Vestli har gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til T-bane og buss, som gir enkel tilgang til resten av byen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og trehusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Vestliskogen barnehage (2 min), Vestliberget barnehage (7 min) og Vestliskaret FUS barnehage (7 min). Vestli skole (1.-7. trinn) og Stovner videregående skole (ca. 22 min). Kort vei til lekeplasser, grøntområder og marka.

Skolekrets

Vestli skole (1-7. trinn).

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til Vestli T-bane (5 min) og buss ved Ospelia (4 min). Ca. 21 min til Oslo S med T-bane og 30 min til Gardermoen med bil.

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i 1976 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Etasjeskillere i betong. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp/membran. Yttervegger i betongkonstruksjon, utfyllt med bindingsverk og trepanel. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ja, badet ble totalrenovert sommeren 2024 av Våtromspakka Drammen.

Arbeidet ble ledet av totalentreprenør, som rev det gamle badet og bygde opp ett nytt iht. gjeldende forskrifter. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Arbeid utført av: Våtromspakka Drammen

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/forbytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble montert nytt sluk, ny membran og nytt røroplegg

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ja. Det er informert på Vibbo om varierende vanntrykk i området, som skyldes forekomst av humus i vannet. Dette medfører at vannfilter tettes raskere enn normalt. Oslo Kommune skal vedlikeholde og spyle vannrør. Styret følger opp med jevnlig utskifting av vannfilter. Jeg har selv kun opplevd redusert trykk ved enkelte få anledninger.

Arbeid utført av: Oslo Kommune

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert sikringskap med automatsikringer
Arbeid utført av: Åmes elektro

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske
lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ja, Aneo abonnement gjennom borettslaget

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte,
utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering,
murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Satt inn og koblet til ny oppvaskmaskin selv sommeren 2025

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Betongrehabilitering, samt balkonggulv og balkongkasser. Etterisolering
av leiligheten
Arbeid utført av: Gjennom borettslaget

Innhold

Innholdsrik 2-roms leilighet. Utgang fra stue til terrasse. Planløsningen omfatter entré,
stue/kjøkken, bad og soverom. Oppgitt areal er BRA 49 kvm (BRA-i 47 kvm), og
terrassen er målt til ca. 12 kvm.

Åpen stue-/kjøkkenløsning med IKEA-kjøkken (2018 iht. eier) med glatte fronter,
laminat benkeplate, fliser over benk, belysning under overskap og opplegg for
platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Badet ble totalrenovert i 2024 av Våtromspakka Drammen og har flislagt gulv med
varmekabler, dusjhjørne med svingdører og regnfallsdusj, veggmontert toalett,
servantskap med heldekkende servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det følger en bod på terrassen på ca. 1,6 kvm (BRA-e).

Standard

Vinduer:
Vinduer med treammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/D635). Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang fra stue til terrasse i stål- og betongkonstruksjoner. Terrassen er målt til ca 12 kvm. Treemfliser i treverk mot dekke. Fasade med liggende panel. Skjermvegg mot nabo på begge sider. Rekkverk av romslig blomsterkasse.

Overflater innvendig:

Gulv:

Flislagt gulv på bad. Ellers laminat. Gulvarme på bad.

Vegger:

Delvis flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater og panel.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater. Downlights på bad. Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Radon:

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger. I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak. Radon aktsomhet i området definert til "moderat" ifht. Norges geologiske undersøkelseskart.

Innvendige dører:

Profilerte, folierte innerdører.

1. etasje > Bad:

Eier opplyser at baderommet ble totalrenovert i 2024, av Våtromspakka Drammen.

Vegger:

Flissatte vegger i dusjsonen. Ellers glatte, malte veggflater.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Overflater Gulv:

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt:

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Sanitærutstyr og innredning:

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Rundt speil med integreert belysning på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebeholder. Veggmontert toalett.

Ventilasjon:

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil på vegg. Tilluft via spalte ved terskel.

Tilleggende konstruksjoner våtrom:

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.

1. Etasje > Stue/Kjøkken:

Overflater og innredning:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018, i følge eier. Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeplaten. Belysning via lyslist (LED) under overskap. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone. Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Vannledninger:

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg). Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vindu.

Andre installasjoner:

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Elektrisk anlegg:

Sikringskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedsikring er skruautomat. Hovedsikring på 35 A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert. Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Branntekniske forhold:

Brannslukningsapparat i leiligheten. Røykvarslere er installert. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Info fra takstmann:

2-roms leilighet i 1. etasje med terrasse. Beliggende i bydel Stovner. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringsstidspunktet. Tilluft via spalter i vinduer. Utgang fra stue til terrasse i stål- og betongkonstruksjoner. Terrassen er målt til ca 12 kvm. Treemnefliser i treverk mot dekke. Fassade med liggende panel. Skjermvegg mot nabo på begge sider. Rekkverk av romslig blomsterkasse.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

For komplett oversikt se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

2021: Malt overfalter på stue. Arbeid utført av selger

2021-2022: Fasader Rehabilitering gjort i regi av borettslaget. Dette inkluderte betongrehabilitering på balkong, samt av blomsterkassen. Etterisolering av leiligheten ble gjort samtidig. Arbeid utført av Viking entrepenør

2022: Malt soverom. Arbeid utført av selger

2023: Montert elbillader i regi av borettslaget, Aneo.

2024: Malt gangen. Arbeid utført av selger

2024: Totalrenovert bad. Arbeid utført av Våtromspakka Drammen.

2024: Montert ny stikk i stue, og på kjøkkenet. Arbeid utført av Pollux installasjon. Jeg

har bare faktura tilgjengelig, men har forespurt Pollux om ytterligere dokumentasjon på arbeidet som ble utført.

2025: Satt inn ny oppvaskmaskin. Arbeid utført av selger

Parkering

Garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg medfølger boligen. Det er installert lader fra Aneo på plassen pdd. Dette er en leietjeneste av ladestasjon, hvor man betaler en månedlig fastpris for utstyret og man blir fakturert for forbruk.

Fleire gjesteplasser i borettslaget.

Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Forsikringselskap

TRYG FORSIKRING

Polisenummer

8184160

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på bad.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 300 000

Formuesverdi primær

Kr 700 880

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 803 519

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Akonto energiavgregning 215,00

Garasje 150,00

Felleskostnader 4 786,00

Felleskostnader inkluderer TV- og internett, kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 151

Andel Fellesgjeld

Kr 320 636

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

13.10.2025

Kommentar fellesgjeld

Sum fellesgjeld kr 320 636,53 fordelt på tre lån i OBOS-systemet. Kapitalkostnader totalt kr 2 026,02 per måned. Lånerente 5,24 % (flytende). Ingen individuell nedbetaling (IN-ordning).

Andel fellesformue

Kr 20 779

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2025-10-26T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestliskogen Borettslag

Organisasjonsnummer

948291142

Andelsnummer

29

Om borettslaget

Vestliskogen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Org. nummer er 948291142. Borettslaget består av 228 andeler.

Inntekter:

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 14 356 684,-

Kostnader:

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 8 324 446,-

Årsresultat:

Resultatet av driften i 2024 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et overskudd på kr. 1 338 624,- og ble overført til egenkapital til udekket tap.

Budsjett 2025:

Det er budsjettet med et overskudd etter finansielle inn- og utbetalinger på kr. 1 681 314,- for 2025.

–Hentet fra regnskapet 2024–

Vedlikeholdsarbeid

Arbeider med grøntarealene, garasjeporter, inngangsdører, oppgangs låser og skader i enkelte leiligheter ble utbedret. Vi hadde også en større vannlekkasje i teknisk kulvert under nr 12-14, som raskt ble utbedret.

Borettslagets maskin park vedlikeholdes gjennom profesjonelle partnere.

Søppelrommene i hver oppgang ble omgjort til boder i 2023 og 2024, for utleie.

Inntektene blir gremmet tiltak og vedlikehold av felles arealer. Noe vi vil se i de neste

år. I 2024 ble det gjennomført vårbefaring, og enkelte steder ble det utført

reparasjoner. Etter hvert har det oppstått noen lekkasjer i overgangen mellom innertak og byggets tak, noe som førte til uenighet med entreprenøren om ansvarsforhold.

Borettslaget mener det ikke har ansvar for utbedringene og dette er en pågående sak,

der det ikke er fremkommet enighet mellom partene. Like vel innså styret at taket på

nr. 4-6-8 måtte utbedres omgående og har inngått avtale om en utbedring med en

annen entreprenør. Det ble også inngått avtale med et nytt renholds selskap, da det var kommet flere klager fra beboere på vårt nåværende selskap.

Utfordringer med varmtvannsforsyning og lavt vanntrykk

Noen beboere har meldt til styret om opplevd utfordringer med varmtvannsforsyningen. Det er

i borettslaget to anlegg for varmtvann begge tilsluttet jordvarme anlegg. Det er ett

anlegg for nr 4-24 og ett for 26-34. Utfordringene er ulike i disse to anlegg. Det er blitt

utført justeringer, bytte av filtre og noen endringer etter anbefaling av rørlegger. Det

jobbes fortsatt med å finne en forhåpentligvis varig løsning på disse utfordringene.

Dette arbeidet håper vi å ferdigstille 2025 med ekstern hjelp

Fremtidige arbeider

En viktig oppgave fremover er å følge opp gjenstående rehabiliteringsarbeid. Arbeide

med forslag til forskrift for søknad om installasjon, drift og vedlikehold av

varmepumper sendes ut på høring på VIBBO. Vi har også planer for oppgradering av

uteområdene, inkludert utskifting av lekehus, utskifting av sand i sandkasser, og etablering av hellegang over plenen ved flaggstangen samt ytte av lyskuppel i oppgangene. Det vil bli innhentet tilstands rapport på blokkens utvendige tak.

Større vedlikehold i borettslaget:

2023-2024:

Søppelrommene i hver oppgang ble omgjort til boder, for utleie. Inntektene blir ørmerket tiltak og vedlikehold av felles arealer.

2021:

-Igangsetting av betongrehabilitering.

2020:

-Gjerdet byttet i garasjen 16-18 og 24-28 der det også ble satt inn ny port. Grunnet pålegg om stenging av søppelanlegg ble det påbegynt etablering av nye søppelbrønner på tre steder i borettslaget. Det ble igangsatt forprosjekt for betongrehabilitering.

2019:

- Avsluttet ladepunkter for EL-biler.
- Diverse utbedring av fuktskader på nordsiden av blokken (RSV 16 - RSV 20).
- Forstøtningsmur og utpiggning av stein (RSV 14 - RSV 16).
- Diverse rekkverk/Inngangspartier.
- Kontrollerte samtlige brannslukningsapparater.

2018:

- Rørrehabilitering. Avsluttet 31.12.18.
- Diverse utbedring av fuktskader på nordsiden av blokken.
- Påbegynt forarbeider og ladepunkter for EL-biler.

2017:

- Rørrehabilitering.

2016:

- Oppgradert utbelysning.
- Utskifting av vifter i ventilasjonsskapene

2015:

- Installering av bergvarme.
- Sensorbelysning i alle garasjer.
- Rehabilitering av berederommene.
- Oppgradering av lekeplasser.

2014:

- Asfaltering av garasjeanlegg, snuplasser og gangvei.
- Byttet samtlige brannslukningsapparater.

2012:

- Nye postkasser.
- Nytt gjerde og rekkverk.
- Ramper ved utgangsdører med hevet terskel.

2011:

- Montert nye brannvarslere i alle oppganger.
- Beplantet rundt flaggstangen og rundt reinsdyrstatuen.
- Pusset opp baksiden av blokken i nr 16, samt malt inne i garasjen etter bilbrann i garasjeanlegget.
- Lagt ut en fartsdump som en test, fjernet igjen før snøen kom. Alle fartsdumpene vil bli lagt ut igjen rundt påsketider, sammen med resten av de innkjøpte fartsdumpene.
- Lagt varmekabler og asfaltert inngangspartiet/broene til RS vei 8-12-14-26-28-30-32-34.

- Omfattende revidering av våre husordensregler.
- Montert nye portåpnere for styringen av dørene i 3 av våre garasjer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207639435

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,24%

Restsaldo 15 030 114,00

Innfrøelsesdato: 29.02.2048

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207639443

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,24%

Restsaldo 12 900 661,00

Innfrøelsesdato: 30.12.2039

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207956848

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,24%

Restsaldo 57 338 923,00

Innfrielsesdato: 30.10.2051

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett på boligen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til borettslaget. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjenning

Det foreligger styregodkjenning av nye andelseiere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med 1 inne katt eller 1 hund etter søknad til styret. Hund/katt skal ikke anskaffes før etter godkjenning av søknaden. I oppganger hvor det er registrert andelseiere/beboere med allergiplager vil styret måtte kunne avslå søknad om hunde-/kattehold. Andelseiere som søker om dyrehold, må undertegne en dyreerklæring. Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere og hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Minigris, høns og liknende er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 107 i Oslo kommune Andelsnr. 29 i Vestliskogen

Borettslag med orgnr. 948291142

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.11.1978.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.11.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Bygningen står på reguleringsplan S-28274 og er regulert til bolig med tilhørende eiendom.

Pågående plan- og byggesaker:

Det er pr. 20.10.2025 ingen plansaker eller byggesaker i området som berører eiendommen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenrklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

320 636 (Andel av fellesgjeld)

3 620 636 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Pantebestilling)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantdokument)

7 900 (Bolkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Bolkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Bolkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Bolkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 630 198 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 638 098 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Bolkjøperforsikring - fem års varighet))

3 640 898 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Bolkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøper tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokatthjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,8 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 2 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler / Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Richard Dante
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig
richard.dante@aktiv.no
Tlf: 917 43 074

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato







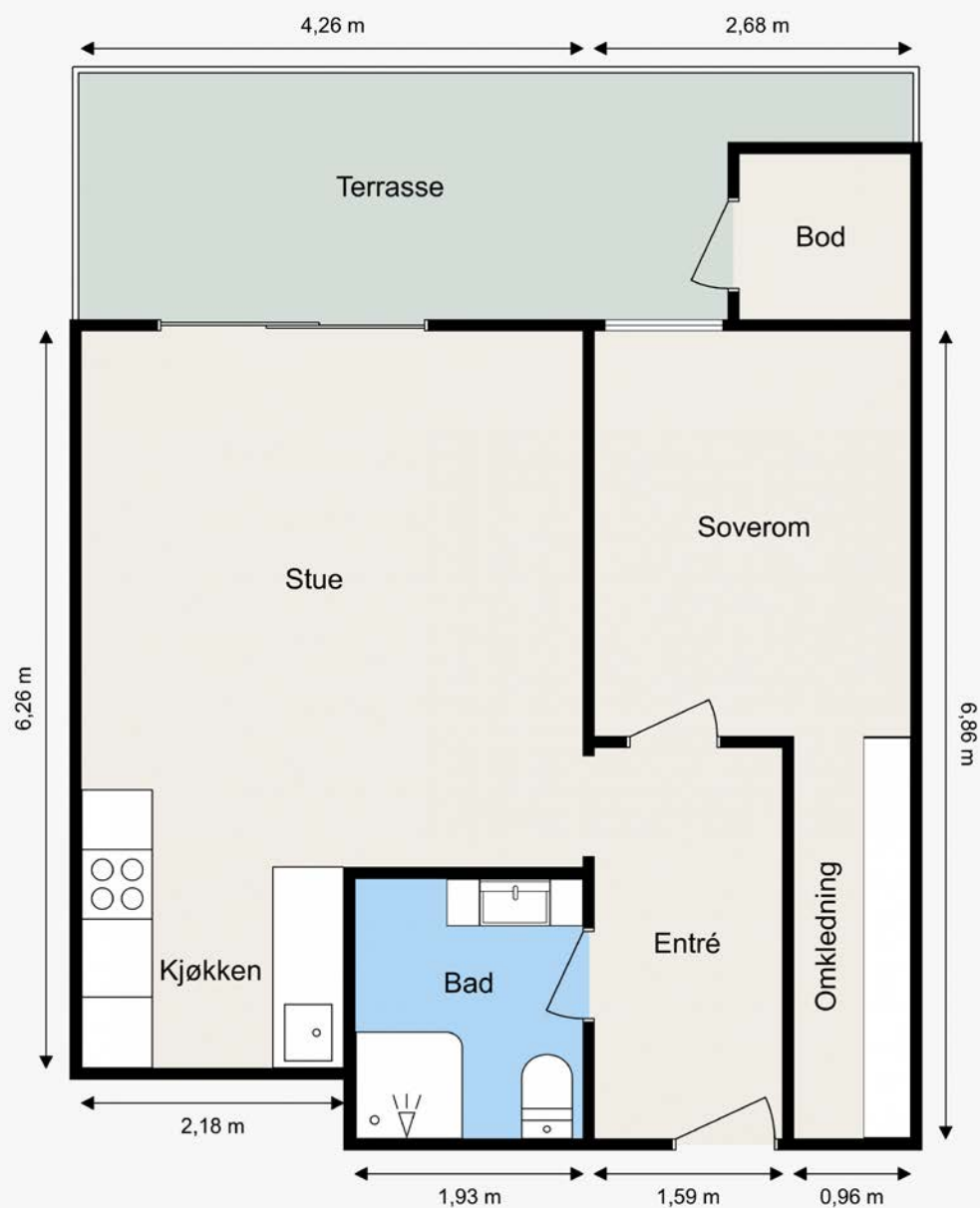












1. Etasje
Ragnhild Schibbyes vei 28, 0968 OSLO



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Ragnhild Schibbys vei 28, 0968 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 107

Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 22030-25284

Referansenummer: E05467

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

2-roms leilighet i 1.etasje med terrasse.
Beliggende i bydel Stovner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.

Utgang fra stue til terrasse i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassen er målt til ca 12 m².
Tremmepliser i treverk mot dekke.
Fasade med liggende panel.
Skjermvegg mot nabo på begge sider.
Rekkverk av romslig blomsterkasse.

Eier opplyser at baderommet ble totalrenovert i 2024, av Våtromspakka Drammen.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Rundt speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostattyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

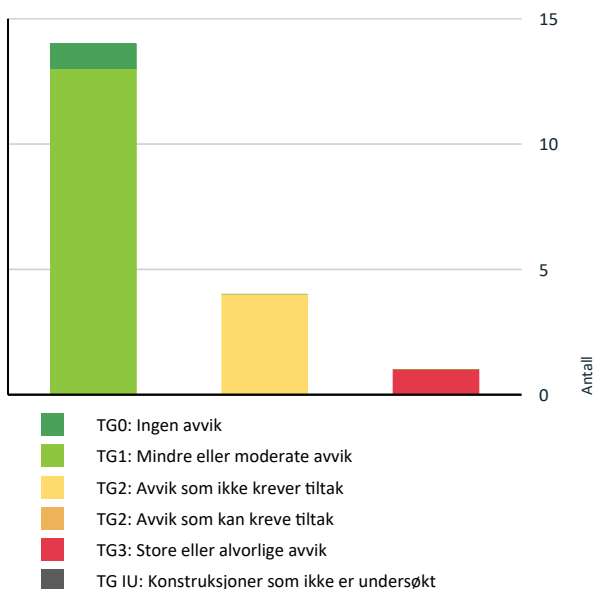
2-roms leilighet i 1.etasje med terrasse:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

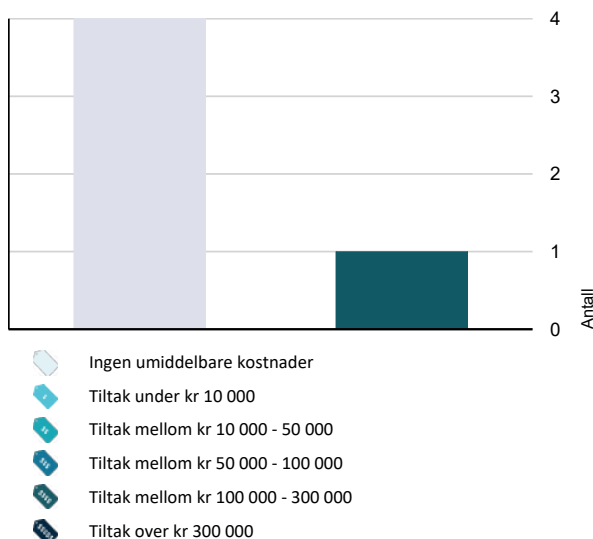
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 1.etasje med terrasse:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE MED TERRASSE:



Byggeår
1976

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering på befaringsstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det påpekes at karm på soverommet har noe slitasje.
Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassen er målt til ca 12 m².

Tilstandsrapport

Tremmefliser i treverk mot dekke.
Fasade med liggende panel.
Skjermvegg mot nabo på begge sider.

Rekkverk av romslig blomsterkasse.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1976 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Etasjeskillere i betong.

Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp/membran.

Yttervegger i betongkonstruksjon, utfyllt med bindingsverk og trepanel.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1976 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme på bad.

—

Vegger:

Delvis flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og panel.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og gang).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for

målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra

dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.

Dette ansees som relativt normalt i gamle bygninger.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 35 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det ble ikke målt gulvavvik utover gjeldende standard på gang.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at baderommet ble totalrenovert i 2024, av Våtromspakka Drammen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger i dusjsonen.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det registreres enkelte områder med moderat tegn til bomlyd (hulrom) under gulvfliser.
Ingen riss eller løse fliser i den sammenheng ble observert, og forholdet vurderes som uten betydning for funksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Rundt speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandeatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikk-lakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Det bør installeres komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Lekkasjevarsler er montert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Eier opplyser:

Det er informert på Vibbo om varierende vanntrykk i området, som skyldes forekomst av humus i vannet. Dette medfører at vannfilter tettes raskere enn normalt. Oslo Kommune skal vedlikeholde og spyle vannrør. Styret følger opp med jevnlig utskiftning av vannfilter. Jeg har selv kun opplevd redusert trykk ved enkelte få anledninger

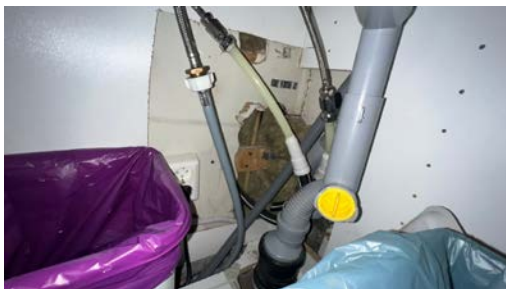
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt innklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

🔧 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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 lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring er skruautoimat.

Hovedsikring på 35 A og 6 fordelingskurser.

Selvvlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

Montere ekstra stikk og bytte enkel stikk tak stue.
Legge opp fast installasjon til stikk kjøleskap, vifte og kjøkkenbenk
- Datert 2024-04-02

Tilstandsrapport

Ombygging av innmat i sikringsskap.
- Datert 27.03.2022

Sluttkontroll våtrom Vestliskogen BRLBev.bad
- 14.09.2018

Øvrig anlegg er ikke fremlagt.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



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.

Brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmanordninger må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

2-roms leilighet i 1.etasje med terrasse:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	47	2		49	12
SUM	47	2			12
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom	Bod (på terrasse)	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til terrasse.
Terrassen er målt til ca 12 m².

Aralet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Bod på terrasse:
Boden er målt til ca 1,6 m².
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen under BRA-e.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygge/plassbygge skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

"2021: Malt overfalter på stue. Arbeid utført av meg

2021-2022: Fasaderehabilitering gjort i regi av borettslaget. Dette inkluderte betongrehabilitering på balkong, samt av blomsterkassen. Etterisolering av leiligheten ble gjort samtidig. Arbeid utført av Viking entreprenør

2022: Malt soverom. Arbeid utført av meg

2023: Montert elbillader i regi av borettslaget, Aneo.

2024: Malt gangen. Arbeid utført av meg

2024: Totalrenovert bad. Arbeid utført av Våtromspakka Drammen.

2024: Montert ny stikk i stue, og på kjøkkenet. Arbeid utført av Pollux installasjon. Jeg har bare faktura tilgjengelig, men har forespurt Pollux om ytterligere dokumentasjon på arbeidet som ble utført.

2025: Satt inn ny oppvaskmaskin. Arbeid utført av meg."

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)
2-roms leilighet i 1.etasje med terrasse:	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Margit Werner Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	107		0	27192.3 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Ragnhild Schibbys vei 28

Hjemmelshaver

Vestliskogen Borettslag

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTLISKOGEN BORETTSLAG	948291142			Kristiansen Margit Werner

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

29

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ragnhild Schibbys vei ligger i et rolig og barnevennlig område på Vestli, med kort avstand til daglige servicetilbud. I nærområdet finnes dagligvarebutikker, apotek, frisør og legetjenester, samt spisesteder med både norsk og internasjonal mat. Stovner Senter, et av Oslos større kjøpesentre, ligger en kort kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter, helsetjenester, bibliotek og vinmonopol. Senteret er nylig oppgradert og ligger ved Fossumparken, som fungerer som et sosialt samlingspunkt med sitteplasser, treningsapparater og idrettsfasiliteter. For et enda større tilbud av butikker, serveringssteder og kulturtilbud er det kort vei til Lørenskog med Metro Senter og Lørenskog Hus, som blant annet har kino, teater og bibliotek.

Vestli ligger i naturskjønne omgivelser med nærhet til marka. Gjelleråsmarka byr på fine turmuligheter året rundt, med stier, sykkeløyper og opplyste løyper for skigåing. Liastua på Gjelleråsen er et populært turmål som passer både for korte og lengre turer. Området har flere grønne lunger og aktivitetsparker som passer for både barn og voksne. I nærområdet finnes ballplasser og lekeområder, samt Fossumparken med treningsapparater, sandvolleyballbane, basketballbane og utendørsscene. Ved Tokerud skole ligger tennisbaner og en mindre alpinbakke som benyttes vinterstid.

Området tilbyr et bredt utvalg av fritidsaktiviteter. I nærområdet finnes idrettshaller, fotballbaner med kunstgress og treningssentre. For klatreinteresserte ligger et innendørs klatresenter i nærheten. På vinterstid er det gode forhold for både langrenn og aking, og Jerikobakken tilbyr alpinmuligheter. Groruddalen Golfklubb ligger innen kort kjøreavstand, med gode treningsfasiliteter og klubbhus. Det finnes også flere ridesentre i området.

Vestli har gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til T-bane og buss, som gir enkel tilgang til resten av byen.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 151,- pr. måned (kr. 61 812,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og trehusbebyggelse.

Bygning oppført i 1976 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Etasjeskillere i betong.

Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp/membran.

Yttervegger i betongkonstruksjon, utfyllt med bindingsverk og trepanel.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Eier opplyser følgende:

"Det er informert på Vibbo om varierende vanntrykk i området, som skyldes forekomst av humus i vannet. Dette medfører at vannfilter tettes raskere enn normalt. Oslo Kommune skal vedlikeholde og spyle vannrør. Styret følger opp med jevnlig utskiftning av vannfilter. Jeg har selv kun opplevd redusert trykk ved enkelte få anledninger."

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

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 elektroaglig 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/EQ5467>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250145	

Selger 1 navn
Margit Werner Kristiansen

Gateadresse	
Ragnhild Schibbyes vei 28	

Poststed	Postnr
OSLO	0968

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250145

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ja, badet ble totalrenovert sommeren 2024 av Våtromspakka Drammen. Arbeidet ble ledet av totalentreprenør, som rev det gamle badet og bygde opp ett nytt iht. gjeldende forskrifter. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Arbeid utført av

Våtromspakka Drammen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble montert nytt sluk, ny membran og nytt rørapplegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ja. Det er informert på Vibbo om varierende vanntrykk i området, som skyldes forekomst av humus i vannet. Dette medfører at vannfilter tettes raskere enn normalt. Oslo Kommune skal vedlikeholde og spyle vannrør. Styret følger opp med jevnlig utskiftning av vannfilter. Jeg har selv kun opplevd redusert trykk ved enkelte få anledninger.

Arbeid utført av

Oslo Kommune

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradert sikringsskap med automatsikringer

Arbeid utført av

Årnes elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, Aneo abonnement gjennom borettslaget

Document reference: 1007250145

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Satt inn og koblet til ny oppvaskmaskin selv sommeren 2025

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Betongrehabilitering, samt balkonggulv og balkongkasser. Etterisolering av leiligheten

Arbeid utført av

Gjennom borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250145

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margit Kristiansen	7cfcefa2f637c211a0d2222 e0a60494c7772f5c1	04.10.2025 10:26:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250145

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

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Richard Dante
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: richard.dante@aktiv.no

Deres ref.: 1007250145 . Vår ref.: 0215-1-135

Dato: 13.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: VESTLISKOGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 948291142
Andelseier: Kristiansen, Margit Werner
Medeier:
Leilighetsnummer: 135
Adresse: Ragnhild Schibbyes Vei 28, 0968 OSLO
Andelsnummer: 29
Gnr. 99
Bnr. 107

Borettsinnskudd: Kr. 21 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8184160.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Morten Hvalsengen på 100 % stilling. Han kan nås på telefon 957 77 503 mellom kl. 07.00 og 15.00 på hverdager. Felleskostnader: Alt er inkludert, men det fremkommer et tillegg for garasje og parkering for et gitt antall andelseiere. A-konto strøm til varmtvann kommer utenfor felleskostnaden. Energiavregning: Boligselskapet har inngått en energiserviceavtale med Techem om avregning av varmtvann. Avregning og eventuelt justering av A-kontobeløp skjer årlig, normalt i juli. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no/leier-beboer/eierskifteskjema/>. Ved spørsmål relatert til fastsatt A-konto, avregning samt innhentning av målerdata så må Techem kontaktes på telefon 22 02 14 59. Garasje: De fleste leilighetene har garasjeplass, disse kan ikke selges eller byttes. Lading av EL-bil er ikke tillatt, men det er opparbeidet fire fellesplasser hvor lading kan fremkomme (etter avtale med styret), belastes den enkelte. Parkering: Borettslaget har gjesteparkeringsplasser. Styret må kontaktes ved forespørsel om leie. Ved overføring av garasjeplass påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Bod medfølger leiligheten: Brorparten av leilighetene har bod på stueterrassen, noen leiligheter har bod på inngangsplan. Få leiligheter har begge deler. Fryseboks medfølger leiligheten: Nei. Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Nei. Hjemmeside: www.vestliskogen.no. Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler og skilt til ringetablå bestilles via styret. Skilt til postkasse bestilles i henhold til informasjonen gitt på innsiden av den enkelte postkasse. Klausuler: Ikke aktuelt. Heftelser/Merknader: Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Andre merknader: Det er ikke tillatt med dyrehold i oppgang 16 grunnet allergiutfordringer hos n beboer. Dersom andelseieren skulle flytte vil styret vurdere saken på nytt. Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Tomten er eiet av borettslaget. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning. Felleskostnadene øker med 2.5% fra 01.08.2025 Garasjeplasser 16 leiligheter har ikke garasjeplass, og det gjelder leilighet 4002, 4006, 4011, 1020, 1021, 2022, 1026, 4035, 4036, 2044, 4044, 0038, 0138, 3038, 4038 og 4039.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207639435
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo: 15 030 114,00
Innfrielsesdato: 29.02.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207639443
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo: 12 900 661,00
Innfrielsesdato: 30.12.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207956848
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo: 57 338 923,00
Innfrielsesdato: 30.10.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 151,00,-

Herv:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energiavregning	215,00	
Garasje	150,00	
Felleskostnader	4 786,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 741,-
Fradragsberettigede kostnader: 18 394,-
Annen formue: 20 779,-
Gjeld: 326 013,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207639435
Restsaldo: 56 512,41
Kapitalkostnader: 357,65

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207639443
Restsaldo: 48 502,83
Kapitalkostnader: 403,33

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207956848
Restsaldo: 215 621,29

Kapitalkostnader: 1 265,04

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 320 636,53,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Harald Farbrot, e-post: vestliskogen@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 215

Vestliskogen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Vestliskogen Borettslag

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:

22. april 2025 kl. 19:00, Ragnhild Shibbyes vei 40.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Forslag om forbud mot røyking på balkonger og terrasser mellom kl. 22 og 07

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestliskogen Borettslag

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

Arild Rebbeng 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 Alexander Krossen / Obos foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Farbrot

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mesut Kasikci
- Toril Baarsted

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christer Hedin
- Per Anders Pedersen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Harald Farbrot

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Baard Berge

Sak 9

Forslag om forbud mot røyking på balkonger og terrasser mellom kl. 22 og 07

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Enkelte beboere opplever ubehag i forbindelse med røyking på terrasser og balkonger. Årsak til dette kan være helserelatert eller av andre årsaker. Beboere i toroms leiligheter har kun en luftemulighet, på terrassesiden.

Styrets innstilling

Styret forstår at dette kan oppleves som en utfordring for enkelte beboere, og vi har stor forståelse for at det kan være ulike synspunkter i saken. Samtidig må vi også ta hensyn til at et slikt forbud vil være svært vanskelig å håndheve i praksis. I tillegg vurderer styret det som lite hensiktsmessig å innføre restriksjoner som begrenser andelseiernes råderett over egen bolig på dette området. Vår oppgave er å balansere hensynet til fellesskapet med den enkeltes rettigheter, og i dette tilfellet mener vi at en slik begrensning ikke er naturlig å implementere. Samtidig oppfordrer vi alle beboere til å vise hensyn til sine naboer og bidra til et godt bomiljø der vi tar vare på hverandre.

1) Styret foreslår at, forslaget nedstemmes

2) Følgende endring i husordensreglene:

§ 3 BALKONGER

Nytt punkt 3.9

Det er forbud mot røyking på balkonger og terrasser mellom kl. 22 og 07

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Styrets årsrapport

Innledning

Styret har i 2024 bestått av fem medlemmer, og i tillegg har varamedlemmet deltatt på møter. Ved årets generalforsamling fikk alle medlemmer som stå på valg fornyet tillitt. Mot slutten av året valgte vårt varamedlem å flytte, og vi ønsker å takke for innsatsen og engasjementet vedkommende har bidratt med. Generalforsamlingen klarte ikke å etablere en valgkomité og styret ble pålagt det arbeidet.

For å sikre god informasjon til beboerne har styret benyttet VIBBO som hoved informasjonskanal gjennom året, men viktige ting er også slått opp på oppslagstavle i oppganger. Vi oppfordrer alle andelseiere til å logge seg på VIBBO for å holde seg oppdatert. Da det her også finnes ulike typer informasjon om borettslaget vårt.

I tillegg til de ordinære styremøtene har styrets leder og nestleder deltatt i en rekke møter med entreprenører og leverandører. Blant annet ble det inngått en intensjonsavtale med en ny leverandør av internett- og TV-tjenester som vil kunne se dagens lys når nåværende avtale utløper. Dette er med et mål om å redusere kostnader på sikt.

Styrets arbeidsmengde har økt de siste årene, og det har vært utfordrende å etablere en valgkomité. Dette er noe vi fortsatt ønsker å få på plass for å sikre en god rekruttering til styret fremover.

Generelt

Det ble holdt 15 styremøter, og styret har behandlet 70 saker, hvorav mange har omhandlet avsluttende arbeider etter siste års rehabilitering og daglig drift. Styret har også hatt møter med beboere, både enkeltvis og i grupper, fra ulike oppganger og blokker. Annen kommunikasjon med beboerne har skjedd via e-post, vanlig post, VIBBO eller telefon.

Møter og kommunikasjon

Styret har hatt omfattende møter og dialog med rådgivere og saksbehandlere i OBOS, samt med Oslo kommune og Stovner bydel i ulike saker. Mange møter har foregått digitalt, men også fysisk i vårt møterom. Det har vært flere byggemøter og befaringer i forbindelse med et ønske om avslutningen av rehabiliteringen av blokkene.

Vedlikeholdsarbeid

Arbeider med grøntarealene, garasjeporter, inngangsdører, oppgangs låser og skader i enkelte leiligheter ble utbedret. Vi hadde også en større vannlekkasje i teknisk kulvert under nr 12-14, som raskt ble utbedret. Borettslagets maskin park vedlikeholdes gjennom profesjonelle partnere. Sjøpellerommene i hver oppgang ble omgjort til boder i 2023 og 2024, for utleie. Inntektene blir øremerket tiltak og vedlikehold av felles arealer. Noe vi vil se i de neste år. I 2024 ble det gjennomført vårbefaring, og enkelte steder ble det utført reparasjoner. Etter hvert har det oppstått noen lekkasjer i overgangen mellom innertak og byggets tak, noe som førte til uenighet med entreprenøren om ansvarsforhold. Borettslaget mener det ikke har ansvar for utbedringene og dette er en pågående sak, der det ikke er fremkommet enighet mellom partene. Like vel innså styret at taket på nr. 4-6-8 måtte utbedres omgående og har inngått avtale om en utbedring med en annen entreprenør. Det ble også inngått avtale med et nytt renholds selskap, da det var kommet flere klager fra beboere på vårt nåværende selskap.

Utfordringer med varmtvannsforsyning og lavt vanntrykk

Noen beboere har meldt til styret om opplevd utfordringer med vannforsyningen. Det er i borettslaget to anlegg for varmtvann begge tilsluttet jordvarme anlegg. Det er ett anlegg for nr 4-24 og ett for 26-34. Utfordringene er ulike i disse to anlegg. Det er blitt utført justeringer, bytte av filtre og noen endringer etter anbefaling av rørlegger. Det jobbes fortsatt med å finne en forhåpentligvis varig løsning på disse utfordringene. Dette arbeidet håper vi å ferdigstille 2025 med ekstern hjelp.

HMS Borettslaget følger myndighetenes lover og regler.

Vaktmester og styret samarbeider tett om dette, og styret har gjennomført flere kurs og opplæring i HMS.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjoner av vaktmester og HMS ansvarlig. Sammen foretar vi befaringer av uteområder og lekeplasser, samt sjekker ansamling av snø og is på tak og balkongkasser. Vi benytter et autorisert elektrikerfirma til årlig el-gjennomsyn av anlegget som omfattes av borettslagets ansvar. Vi minner om at andelseier selv er ansvarlig for el-installasjoner fra og med hovedsikring, inklusive sikringer og el-anlegg tilhørende egen andel. Informasjonsarbeid er også en viktig del av HMS-arbeidet. Det er fortsatt beholdere med antibac i oppgangene.

Grøntanlegget

Plener og uteområder er satt i stand etter rehabiliteringen. Busker og trær er beskåret og enkelte trær er fjernet, med planer om ny beplantning. Styret har en ordning der oppgangstillitsvalgte eller beboere som ønsker å ta ansvar for beplantning i forbindelse med inngangspartiet på sommertid, kan få refusjon for innkjøp av planter etter ett avtalt beløp.

Den kommunale tomte med leke- og idrettsplass

Området har ballplasser, klatrestativ, klatreskulptur, flyttbar beplantning, bordtennisbord med mer. Plassen brukes av mange barn og unge i nærområdet. Under borettslagets rehabilitering ble tomte midlertidig brukt som parkeringsplass. Nå er området re-plantet og tilbakeført, og det er gledelig å se at barn og unge benytter det. Området klippes og vedlikeholdes jevnlig av vaktmestere i Vestlitoppen- og Vestliskogen-Borettslag. Borettslaget har et ønske om å videreutvikle området som nærpark. Tomte eies av Oslo kommune.

Søppelhåndtering

Søppelstasjonene har tilstrekkelig kapasitet og fungerer godt. Alle må kaste avfallet sitt i avfallsbrønnene, og vi minner om at det ikke tillatt å sette søppelposer utenfor inngangsdørene, på terrasser og balkonger eller ved eller i små søppelkassene som er plassert på vår eiendom. Dersom en stasjon er full, må man bruke en annen. I løpet av våren og høsten ble det arrangert søppelinnsamling for beboerne utover vanlig husholdningsavfall, samt én runde med henting av spesialavfall.

Julegrantenning

Vestskogen Borettslags tradisjonelle julegrantenning fant sted 1. desember. Det ble en hyggelig feiring med gange rundt juletreet og julesanger, akkompagnert av nisseorkesteret fra Torshov janitsjarorkester. Det ble servert julebrus, pepperkaker og gløgg, og barna fikk utdelt godteposer.

Dugnad

Dugnaden ble avholdt like før 17. mai, og styret takker alle fremmøtte for innsatsen.

Sykkelrommene

Alle sykkelrom ble ryddet, feid og vasket. Utrangerte sykler ble også fjernet og kjørt bort.

Gamle søppelrom

Søppelrommene i oppgangene er stengt og rehabilitert, og de brukes nå som utleieboder.

Parkeringskontroll

I 2024 har styret vært i dialog med Aker P-Drift AS for å etablere en smidig parkeringskontroll, slik at våre parkeringsplasser ikke benyttes av uvedkommende. En ny ordning er under planlegging. Der beboere selv må registrere sine gjester etter dagens gjeldende bestemmelser for gjesteparkering.

Lading av el-biler

Styret etablerte tidlig ladeplasser for elbiler i borettslaget. Opprinnelig ble fire ladeplasser opparbeidet ved garasje i RS 8, hvor beboere kunne inngå avtale om lading. Disse er nå omgjort til betalt lading gjennom en APP, som kan benyttes for gjester og beboere der PlugPay håndterer ladetjenestene og borettslaget får inntekter. Ladetjeneste på beboeres faste plasser betjenes Aneo Mobility (tidligere Ohmia Charging), som på høsten omgjorde fra faste priser til forbruk etter spottpris prinsippet.

Vaktmester

Vestliskogen Borettslag har én ansatt vaktmester, Håvard Tomren, som tiltrådte i 2023. Han er en verdifull ressurs for borettslaget og styret. I tillegg har borettslaget innleid vaktmester gjennom Aktiv Vaktmesterdrift AS om vaktmester-vikarer ved ferie og fravær.

Fremtidige arbeider

En viktig oppgave fremover er å følge opp gjenstående rehabiliteringsarbeid. Arbeide med forslag til forskrift for søknad om installasjon, drift og vedlikehold av varmepumper sendes ut på høring på VIBBO. Vi har også planer for oppgradering av uteområdene, inkludert utskifting av lekehus, utskifting av sand i sandkasser, og etablering av hellegang over plenen ved flaggstangen samt ytte av lyskuppel i oppgangene. Det vil bli innhentet tilstands rapport på blokkenes utvendige tak.

Vi takker beboerne for samarbeidet og de gode tilbakemeldingene vi har fått gjennom året.

VESTLISKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 291 142, KUNDENR. 215

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 439 141	-1 870 397
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 338 624	-332 694
Tilbakeføring av avskrivning	14	47 136	30 260
Tillegg salgssum anl. midler	14	1	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-423 094
Tillegg for nye langsiktige lån		0	10 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 779 788	-1 957 503
Innsk. øremerk. bankkto		-13 288	-7 432
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-407 315	7 309 537
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 031 825	5 439 140
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 804 879	7 463 447
Kortsiktig gjeld		-773 054	-2 024 307
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 031 825	5 439 140

VESTLISKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 291 142, KUNDENR. 215

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 333 076	13 036 358	15 673 000	15 786 000
Innbetalinger		0	1 894	2 000	2 000
Ladeinntekter EL-bil		1 528	823	0	0
Andre inntekter	3	22 080	49 649	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 356 684	13 088 724	15 695 000	15 808 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-785 725	-755 982	-733 406	-727 000
Styrehonorar	5	-302 700	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-47 136	-30 260	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 250	-14 250	0	0
Andre honorarer		-20 500	-257 700	0	0
Forretningsførerhonorar		-245 755	-233 385	-247 388	-260 000
Konsulenthonorar	7	-20 274	-28 813	-270 000	-200 000
Kontingenter		-45 600	-45 600	-45 600	-46 000
Drift og vedlikehold	8	-1 090 355	-2 500 573	-1 490 000	-1 570 000
Forsikringer		-859 507	-626 821	-684 886	-822 000
Kommunale avgifter	9	-2 627 190	-2 246 811	-2 611 833	-2 963 686
Ladekostnader EL-bil		-90 193	-72 053	0	0
Energi/fyring		-341 658	-417 246	-500 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 145 842	-1 114 391	-1 159 600	-1 206 000
Andre driftskostnader	10	-687 763	-854 275	-864 012	-883 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 324 446	-9 498 161	-8 906 725	-9 327 686
DRIFTSRESULTAT		6 032 238	3 590 563	6 788 275	6 480 314
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	197 117	139 341	0	0
Finanskostnader	12	-4 890 731	-4 062 599	-4 778 000	-4 799 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 693 614	-3 923 258	-4 778 000	-4 799 000
ÅRSRESULTAT		1 338 624	-332 694	2 010 275	1 681 314
Overføringer:					
Udekket tap		0	-332 694		
Reduksjon udekket tap		1 338 624	0		

VESTLISKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 291 142, KUNDENR. 215

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 492 019	35 492 019
Tomt		862 453	862 453
Andre varige driftsmidler	14	131 401	178 536
Miljøbankkonto, øremerket		412 744	350 870
SUM ANLEGGSMIDLER		36 898 616	36 883 878
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		233	311
Forskuddsbetalte kostnader		333 629	315 917
Andre kortsiktige fordringer	15	1 080	0
Driftskonto OBOS-banken		773 966	1 481 771
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 942	16 714
Sparekonto OBOS-banken		4 677 029	5 648 735
SUM OMLØPSMIDLER		5 804 879	7 463 447
SUM EIENDELER		42 703 495	44 347 325
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Udekket tap	16	-52 427 831	-53 766 454
SUM EGENKAPITAL		-52 405 031	-53 743 654
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	86 677 621	88 457 409
Borettsinnskudd	18	6 743 000	6 743 000
Annen langsiktig gjeld	19	524 050	524 050
Avsetning bomiljøtiltak		390 800	342 214
SUM LANGSIKTIG GJELD		94 335 471	96 066 673
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		387 570	980 148
Skyldige offentlige avgifter	20	41 681	38 763
Påløpte renter		26 476	423 337
Påløpte avdrag		0	151 964
Energiavregning	21	250 869	368 632
Annen kortsiktig gjeld	22	66 458	61 464

SUM KORTSIKTIG GJELD	773 054	2 024 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 703 495	44 347 325

Pantstillelse	23	106 743 000	106 743 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Vestliskogen Borettslag

Harald Farbrot	Toril Barstad	Baard Berge
Liv Irene Hagen	Mesut Kasikci	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	13 924 476
Garasjeleie	379 800
Parkeringsleie	72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 376 276

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-43 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 333 076

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	3 300
Nøkler	18 780
SUM ANDRE INNTEKTER	22 080

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-503 525
Overtid	-50 000
Påløpte feriepenger	-66 423
Arbeidsgiveravgift	-136 417
Pensjonskostnader innskudd	-14 048
AFP-pensjon	-13 305
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-756
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-785 725

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 302 700.

I tillegg har styret fått dekket julebord og bevertning for kr 10 061, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 461
Arild Rebbeng Regnskap og Konsulenttjenester	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-20 274

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar VVS - Trygg VVS AS	-312 500
Prosjektledelse - Multiconsult Norge AS	-133 589
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-446 089
Drift/vedlikehold bygninger	-69 559
Drift/vedlikehold VVS	-92 001
Drift/vedlikehold elektro	-112 452
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 066
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-65 475
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-81 234
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-104 615
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-77 865
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 090 355

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av

bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 768 349
Renovasjonsavgift	-858 841
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 627 190

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-48 975
Container	-46 695
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 694
Diverse leiekostnader/leasing	-81 615
Verktøy og redskaper	-19 474
Driftsmateriell	-4 874
Renhold ved firmaer	-275 725
Andre fremmede tjenester	-52 228
Kontor- og datarekvisita	-829
Trykksaker	-4 674
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 061
Andre kontorkostnader	-21 516
Telefon, annet	-16 094
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 854
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-45 864
Reisekostnader	-827
Bank- og kortgebyr	-2 990
Velferdskostnader	-20 463
Konstaterte tap	-311
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-687 763

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 535
Renter av sparekonto i OBOS-banken	191 582
SUM FINANSINNTEKTER	197 117

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-862 405
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-761 370
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-3 266 676
Renter på leverandørgjeld	-280
SUM FINANSKOSTNADER	-4 890 731

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1976	35 170 175
Tilgang i år	321 844
SUM BYGNINGER	35 492 019

Tomten ble kjøpt i 1985/86.

Gnr.99/bnr.107 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr		
Tilgang 2016	16 238	
Avskrevet tidligere	-16 237	0
Feiemaskin		
Tilgang 2016	30 225	
Avskrevet tidligere	-30 224	1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2017	141 000	
Avskrevet tidligere	-140 999	1
Gressklipper		
Tilgang 2006	71 000	
Avskrevet tidligere	-70 999	0
Sandstrøer		
Tilgang 2013	25 000	
Avskrevet tidligere	24 999	1
Snøfreser nr. 3		
Avgang 1900	-1	
Tilgang 2016	69 375	
Avskrevet tidligere	-69 374	0
Snøfreser nr. 4		
Tilgang 2023	97 875	
Avskrevet i år	-20 250	77 625
Snøfreser		
Kostpris	31 000	
Tilgang 1996	19 000	
Avskrevet tidligere	-49 999	1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2016	734 163	
Avskrevet tidligere	-734 162	

		1
LYSKASTERE		
Tilgang 2022	134 424	
Avskrevet tidligere	-53 770	
Avskrevet i år	-26 884	
		53 770
Motorvarmere		
Tilgang 1980	135 640	
Avskrevet tidligere	-135 639	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		131 401
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-47 136

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 080
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 080

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 406 105	
Nedbetalt i år	314 690	
		-15 279 205

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-17 971 070	
Nedbetalt tidligere	4 078 385	
Nedbetalt i år	553 815	
		-13 338 870

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-50 000 000	
Økning i år	-10 000 000	

Nedbetalt tidligere	1 029 171
Nedbetalt i år	911 283

-58 059 546

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -86 677 621

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1976 -6 743 000

SUM BORETTSINNSKUDD -6 743 000

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer -21 550

Opprinnelig innskudd garasjer -502 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -524 050

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -18 942

Skyldig arbeidsgiveravgift -22 739

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -41 681

NOTE: 21

ENERGI AVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 093 686

SUM INNTEKTER -1 093 686

KOSTNADER

Administrasjon 148 079

Strøm 694 738

SUM KOSTNADER 842 817

SUM ENERGI AVREGNING -250 869

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -66 423

Purregebyr -35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -66 458

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 743 000
Pantelån	86 677 621
TOTALT	93 420 621

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	35 492 019
Tomt	862 453
TOTALT	36 354 472



Til generalforsamlingen i Vestliskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestliskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25

Selskapsnummer: 215 Selskapsnavn: Vestliskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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 Vestliskogen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948291142

Møtet ble avholdt 22. april kl. 19:00, Ragnhild Shibbyes vei 40.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Arild Rebbeng er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Alexander Krossen / Obos foreslått. Som protokollvitner ble Steen Reinholdt foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

✓ Vedtatt.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Harald Farbrot

Følgende stilte til valg:

Harald Farbrot

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Toril Baarsted

Mesut Kasikci

Følgende stilte til valg:

Toril Baarsted

Mesut Kasikci

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Christer Hedin

Per Anders Pedersen

Følgende stilte til valg:

Christer Hedin

Per Anders Pedersen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Harald Farbrot

Følgende stilte til valg:

Harald Farbrot

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Baard Berge

Følgende stilte til valg:

Baard Berge

9. Forslag om forbud mot røyking på balkonger og terrasser mellom kl. 22 og 07

Enkelte beboere opplever ubehag i forbindelse med røyking på terrasser og balkonger. Årsak til dette kan være helserelatert eller av andre årsaker. Beboere i toroms leiligheter har kun en luftemulighet, på terrassesiden.

Styrets innstilling

Styret forstår at dette kan oppleves som en utfordring for enkelte beboere, og vi har stor forståelse for at det kan være ulike synspunkter i saken. Samtidig må vi også ta hensyn til at et slikt forbud vil være svært vanskelig å håndheve i praksis. I tillegg vurderer styret det som lite hensiktsmessig å innføre restriksjoner som begrenser andelseiernes råderett over egen bolig på dette området. Vår oppgave er å balansere hensynet til fellesskapet med den enkeltes rettigheter, og i dette tilfellet mener vi at en slik begrensning ikke er naturlig å implementere. Samtidig oppfordrer vi alle beboere til å vise hensyn til sine naboer og bidra til et godt bomiljø der vi tar vare på hverandre.

1) Styret foreslår at, forslaget nedstemmes

2) Følgende endring i husordensreglene:

§ 3 BALKONGER

Nytt punkt 3.9

Det er forbud mot røyking på balkonger og terrasser mellom kl. 22 og 07

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

Vedtekter for Vestliskogen Borettslag, org nr 948291142, vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 17.04.2013

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 08.04.2014

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 26.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestliskogen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 3 % (6) av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Kameraovervåkning

- (1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.
- (2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER for VESTLISKOGEN BORETTSLAG

Siste revisjon godkjent av generalforsamling 25.04.2024

1 ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1.1 Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til leiligheten/eiendommen.

1.2 Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på borettslagets område.

1.3 Meldinger fra styret eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal også respekteres jf.1.1

1.4 Styret og vaktmester har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir overholdt.

1.5 Alle beboerne skal aktivt medvirke til at borettslagets eiendom eller rykte ikke ødelegges.

1.6 Andelseierne er ansvarlig for de skader de eller husstandens medlemmer måtte påføre borettslagets eiendom.

1.7 Alle henvendelser til styret utenom telefontid, skal skje skriftlig på en av disse tre måtene:

- ☐ VIBBO (<https://vibbo.no/vestliskogen>)
- ☐ pr. post (Vestliskogen Borettslag, Ragnhild Schibbyes vei 18, 0968 Oslo)
- ☐ e-post (vestliskogen@styrerommet.no)

Se oppslag i oppgangene for styrets telefontid og telefon nummer.

1.8 Det vises forøvrig til borettslagets vedtekter som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar.

1.9 Mislighold av eller brudd på husordensreglene vil gi konsekvenser for andelseier.

2 BRUK AV LEILIGHETEN

2.1 Ro i leiligheten: - Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. Musikkundervisning tillates ikke uten naboers samtykke og styrets godkjenning. Lyd fra musikkanlegg, TV og lignende skal ikke sjenere naboer.

2.2 Reparasjoner/oppussing: - Støyende reparasjoner er forbudt på søndager/helligdager, 1. mai og 17. mai. Det skal ikke bankes, slipes, bores og lignende støyende arbeid etter kl. 20.00 og før kl.07:00. Ved vedvarende støy over timer, skal det utstedes nabovarsel senest dagen før.

2.3 Bruk av våpen innenfor borettslagets område medfører politianmeldelse og øyeblikkelig krav om fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, samt pålegg om salg.

2.4 Andelseier plikter og varme opp og ventilere leilighet slik at ikke oppstår kondens, mugg eller skader i egen boenhet. Under alle vinduer skal det være plassert panelovner i vinterhalvåret.

2.5 Jf. borettslagsloven §5-17 og eierseksjonslovens kapittel 5 slås det fast at hver enkelt beboer har ansvar for innsiden av sin egen boenhet.

3 BALKONGER OG UTEPLASSER

3.1 Balkonger, terrasser og uteplasser skal holdes ryddige og fri for avfall og brennbare materialer. Balkonger, terrasser, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Tøy kan tørkes på snorer eller stativ, ikke høyere enn 110 cm.

3.2 Det er ikke tillatt å spyle balkonger med slange eller bøtter mot innvendig vegg, da dette kan forårsake vannskade hos naboen under.

3.3 Det er strengt forbudt å kaste søppel, gjenstander eller sigarettneiper etc. fra balkongen.

3.4 Antenner (herunder parabolantennener) tillates ikke oppsatt uten godkjennelse fra styret.

3.5 Beplantning som trær og busker i blomsterkasse på terrasse må begrenses i størrelse slik at de ikke utvikler røtter som skader verandakassen. Ingen vekster skal være høyere enn 80 cm (målt fra utvendig kant på balkong kassen), eller henger utover verandakassen slik at de sjenerer underliggende leilighet.

3.6 Beplantning gjort av beboere utenfor blokkene skal ikke overstige 120 cm. og slik beplantning skal være godkjent av styret.

3.7 Snørydding: Andelseier har ansvar for å fjerne snø fra terrasser, balkongen og blomsterkasser.

3.8 Mating av fugler på verandaer terrasser eller balkongen og borettslagets område er ikke tillatt.

4 GRILLING

4.1 På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasse og uteplass forbudt. Bruk av elektrisk grill eller gassgrill med anordning som hindrer stikkflammer tillates.

5 MONTERING AV VARMEPUMPE

5.1 Varmepumpe er ikke tillatt montert, uten skriftlig godkjenning fra styret. En eventuelt godkjent varmpumpe skal til enhver tid følge de pålegg styret måtte gi. Det stilles tekniske krav til varmpumpen, montasje, vedlikehold, eventuelt bytte og demontering av disse.

6 BAD, WC, SANITÆR OG VENTILASJON

6.1 Alle som setter i gang med oppussing av bad/våtrom plikter å informere styret i borettslaget før igangsettelse. Det skal dokumenteres at det bare brukes håndverker som har bestått både kurs og eksamen i byggebransjens våtromsnorm (BVN) og har de til enhver tid nødvendige sertifiseringer og gjeldende krav til våtrom er oppfylt.

6.2 Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser samt tilstrekkelig ventilert slik at muggdannelse ikke oppstår.

6.3 Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet slik som f.eks. bomullspinner, våtservietter, bleier, sanitetsbind, matolje og matrester. Det må bare brukes toalettapir.

6.4 Vaske- og oppvaskmaskiner skal kun tilkobles det kalde vannet. Oppvaskmaskin og vaskemaskin som står i rom uten sluk skal være utstyrt med aquastop. Det anbefales dryppbrett til vaske/oppvaskmaskin o.l. Sluk og avløp skal renses regelmessig.

6.5 Det er forbudt å montere avtrekksvifter direkte eller indirekte til ventilasjonsanlegget. Andelseier kan ikke uten styrets godkjenning endre byggets ventilasjons systemer.

6.6 Alle leiligheter har installert automatisk vannstoppeventil og det er ikke tillat å koble denne ut eller endre installasjonen slik at den ikke fungerer som tiltenkt.

7 SØPPEL

7.1 All søppel skal kildesorteres etter de til en værtid gjeldende bestemmelser pålagt av Oslo kommune, før den kastes i merket beholder. Matavfall (organisk avfall) skal i grønne poser og plast skal i lilla poser. Alt av papp, papir og drikkekartong skal legges rett i beholder merket for dette, uten poser. Glass og metall skal kastes i egne beholdere merket for dette. Restavfallet skal kastes i poser som skiller seg klart fra de grønne og blå lilla posene. Alle poser skal knytes med dobbelt knute. Søppel skal ikke mellomlagres på balkong, terrasse eller i oppgang.

7.2 Det er strengt forbudt å kaste brennbare ting, miljøfarlig avfall eller oljeavfall i borettslaget.

7.3 Det skal unngås å kaste søppel mellom kl. 22.00 og 07.00, på grunn av støy, for de som bor tett på søppelstasjonene. Andelseier er ansvarlig for husholdningsavfall og annet avfall, utover det som er nevnt i 7.1 bringes til gjenvinnings stasjon, eller etter styrets anvisning ved organisert søppel innsamling.

7.4 I forbindelse med samlestasjoner for søppel er disse utstyrt med videoovervåking som også dekker området utover disse.

8 DYREHOLD

8.1 Det er tillatt med 1 inne katt eller 1 hund etter søknad til styret. Hund/katt skal ikke anskaffes før etter godkjenning av søknaden. I oppganger hvor det er registrert andelseiere/beboere med allergiplager vil styret måtte kunne avslå søknad om hunde- /katte-hold. Andelseier som søker om dyrehold, må undertegne en dyreerklæring. Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere og hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Minigris, høns og liknende er ikke tillatt.

8.2 Dispensasjon fra pk. 8.1 kan gis etter søknad til styret, dersom hunden er eldre en 10 år og eier ønsker å anskaffe seg en hund nummer to. Det forutsettes at tidligere hundehold har oppfylt borettslagets krav jf. erklæring om dyrehold.

8.3 Dispensasjon fra pk. 8.1 kan gis etter søknad til styret, for registrerte tjenestehunder og hunder under slik opplæring.

9 ELEKTRISKE ANLEGG

9.1 Styret i borettslaget har ansvar for kontroll og vedlikehold av alle elektriske anlegg og installasjoner i borettslagets fellesarealer, og fram til hovedsikring i andelseiers sikringsskap.

9.2 Andelseier har det samme ansvaret for kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget inne i sin leilighet som en eier av en enebolig.

9.3 Det er altså ikke borettslaget/styret som har ansvaret for det elektriske anlegget inne i leilighetene. Styrets ansvar i denne sammenheng er kun å gjøre andelseier kjent med hans/hennes plikter, hvilket gjøres gjennom disse husordensreglene. Mer informasjon på våre websider VIBBO (<https://vibbo.no/vestliskogen>)

9.4 Endring av boligens hovedsikring utover 35 amp. er ikke tillat.

10 OPPGANGER, TRAPPER OG TRAPPEROM

10.1 Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker/akebrett eller annet i oppgangen, da den også skal fungere som rømningsvei. Barnevogner kan dog settes på de store platåene som er i en av etasjene (nr. 4–6 er det i 1 etg, nr. 8-12-14 -26-28 i første underetasje, nr. 30-32-34 i andre underetasje).

10.2 Utgangsdøren skal holdes låst. Det er dog anledning til å foreta utlufting i kortere perioder.

10.3 Taklukene i oppgangen skal være lukket.

10.4 Det er ikke lov å bruke oppgangen til unødig opphold, lagring eller som lekeplass.

10.5 Det er forbudt å sette søppel eller leke med ski/skøyter på bena i ganger og trapper.

10.6 Borettslagets sykkelboder skal kun brukes til oppbevaring av andelseieres sykler, barnevogner, rullatorer og liknende fremkomstmidler.

11 RENHOLD

11.1 Borettslaget har for tiden et eksternt firma til å foreta vasking av fellesområder. Alle oppganger blir rengjort én gang pr uke. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

12 KJØRING MED OG PARKERING AV MOTORKJØRETØY

12.1 Det er ikke tillatt med unødvendig kjøring eller parkering på borettslagets gangveier. Borettslaget tillater stans for nødvendig av-/pålessing forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet. De som har behov for parkering ved servicebehov for eksempel ved ut- /innflytting, besøk av håndverker eller lignende, må selv innhente parkeringstillatelse fra styret før parkeringen finner sted. Det er ikke tillatt å la motoren gå på tomgang ved stans på borettslagets område.

12.2 Beboerne skal bruke egen parkeringsplass, ikke gjesteparkeringen, som kun er for borettslagets gjester som kan benytte parkeringen inntil 3 døgn. Dispensasjon for gjesteparkering inntil 14 dager kan gis, ved henvendelse til styret. Les skilt ved innkjøringen til borettslaget og parkeringsanlegget. Det er ikke tillatt å parkere tilhenger eller campingvogn i gjestegarasjen. Parkering av lastebiler og store/brede/lange varebiler/personbiler er forbudt i garasjer og på borettslagets grunn. Disse forhindrer normal inn/ut kjøring og inn/ut stigning av kjøretøy i garasjeanlegget på grunn av begrenset plass i båsene. Garasjeanlegg er video overvåket.

12.3 Parkering på grøntanlegg og all parkering på gangveier som hindrer vanlig ferdsel eller som stenger for utrykningskjøretøy er forbudt, disse overtredelser medfører ilagt kontrollavgift og/eller borttauing uten varsel. Kjøring på gangveiene og i garasjen skal foregå i gangfart.

12.4 Enhver plikter å holde orden på sin plass. Det tillates kun lagring av inntil 4 dekk til det parkerte kjøretøyet som normalt sett står på plassen. Det skal påses at port / dør er låst når garasjene forlates. Det er forbudt å oppbevare brennbare saker på garasjeplassen.

12.5 Søknad om opparbeidelse av parkering for bevegelseshemmede, må godkjennes av styret.

12.6 Avskiltede biler skal ikke oppbevares i garasjeanlegget og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Dispensasjon kan gis av styret.

12.7 Enhver bilfører/leietaker plikter å sette seg inn i parkeringsbestemmelsene. Beboer er selv ansvarlig for å orientere sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser.

12.8 En andelseier som ønsker å leie ut garasjeplassen som tilhører leiligheten, plikter å varsle styret om hvem som skal leie plassen (navn, adresse og telefonnummer) før avtale inngås. Dersom det er beboere i borettslaget som ønsker plass, har disse fortrinnsrett.

12.9 Det er ikke tillatt og endre eller installere tekniske innretninger i garasjehusene uten styrets godkjenning.

12.10 Vedlikehold / reparasjon av kjøretøy i borettslaget er kun tillatt etter godkjenning fra styret.

13 LEKEPLASSER, GRØNTANLEGG OG GANGVEIER

13.1 Foreldre er ansvarlig for at barn ikke bryter grener, hugger ned trær eller på annen måte ødelegger trær, busker og planter

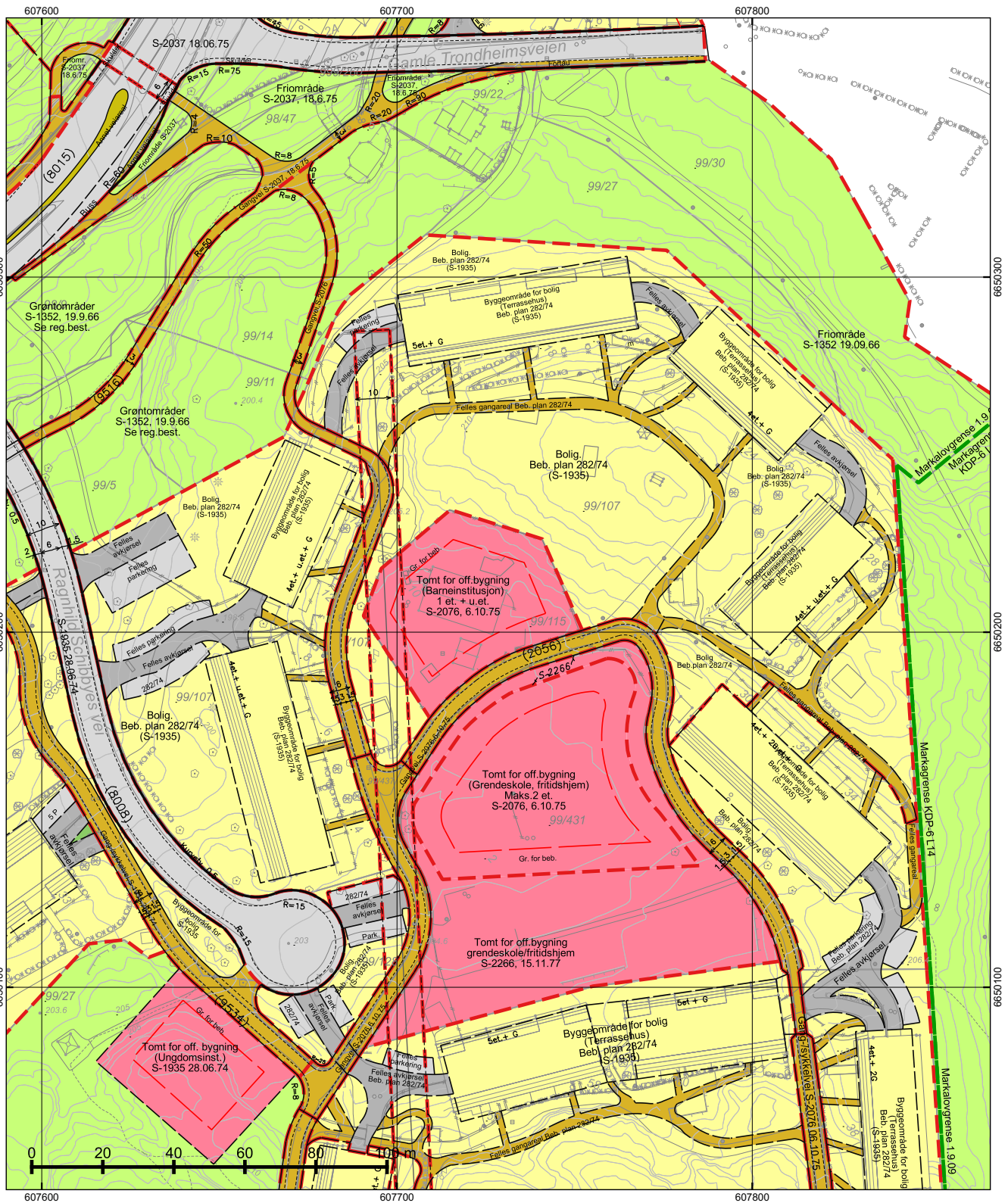
13.2 Bruk av ild på borettslagets område er forbudt.

13.3 Lekeplasser skal brukes slik at skade ikke påføres noen.

13.4 Borettslaget er ikke ansvarlig for skade oppstått under lek på lekeplassene og borettslagets øvrige områder.

13.5 Ballspill, fotball, spill med køller, bandy, ishockey, tennis og lignende er forbudt på gressplener, gangveier, foran inngangsdører og garasjedører. All form for ballspill kan utøves på idrettsplassen ved skolen. Det skal være generell ro mellom kl. 22.00 og kl. 06.00.

13.6 Sykling på plenene er forbudt, og det må vises aktsomhet ved sykling på borettslagets gangveier



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148469/ 86520775

Adresse: Ragnhild Schibbys vei 28

Gnr/Bnr: 99/107

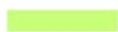
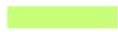
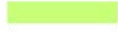
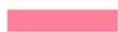
Deres ref.:

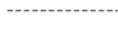
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

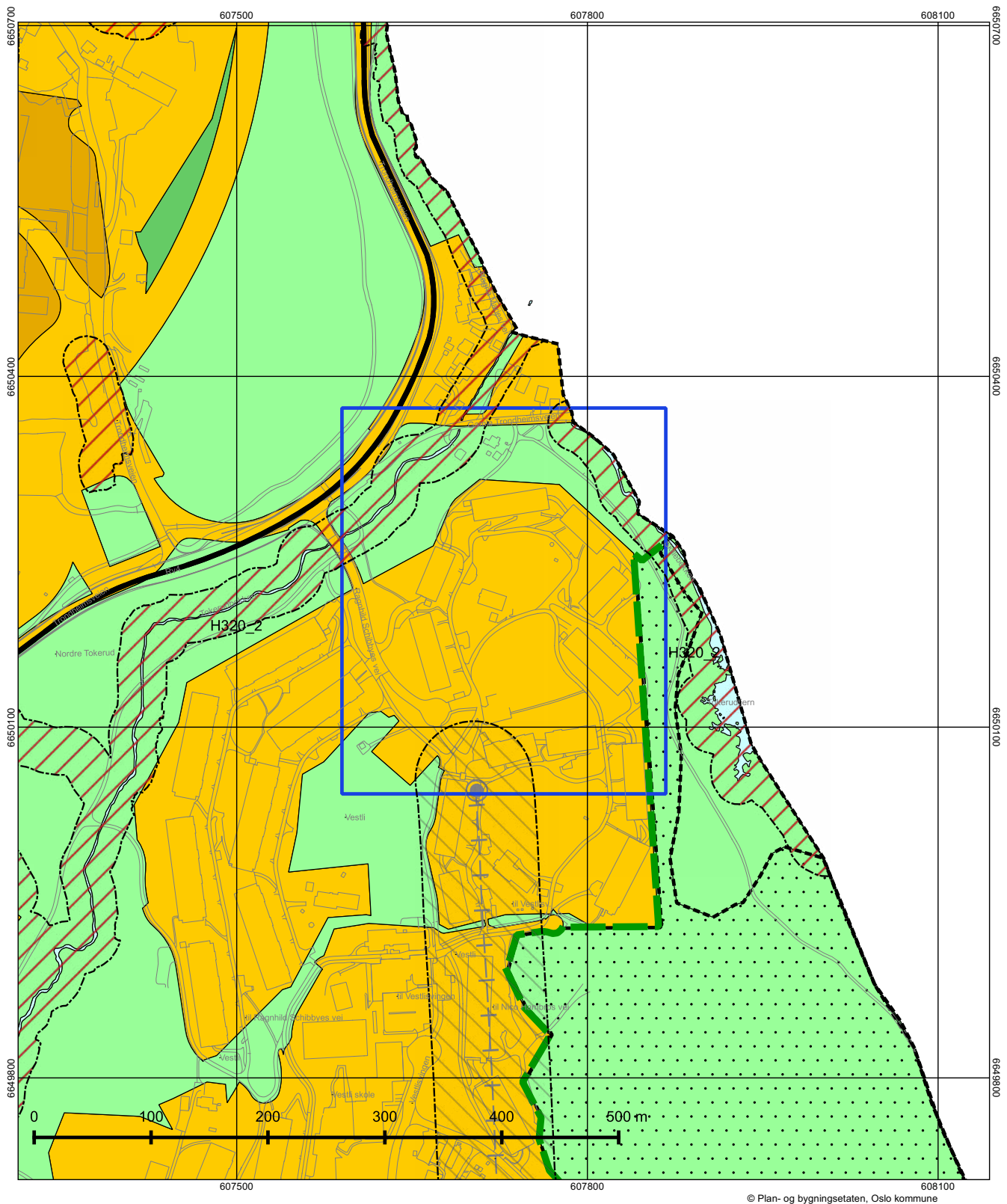
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	73 - Felles gangareal
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	961 - Regulert kommunegrense
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Markagrense



Oslo

Dato: 13.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148469/86520775

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Ragnhild Schibbyes vei 28 - Nabolaget Vestliskogen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Ospelia Linje 397	4 min 0.4 km
Vestli Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	11 min 5.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	18 min 1.7 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	22 min 2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 7.9 km

Ladepunkt for el-bil

Vestlitoppen offentlig - Venstre (2 lad... 3 min
--



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

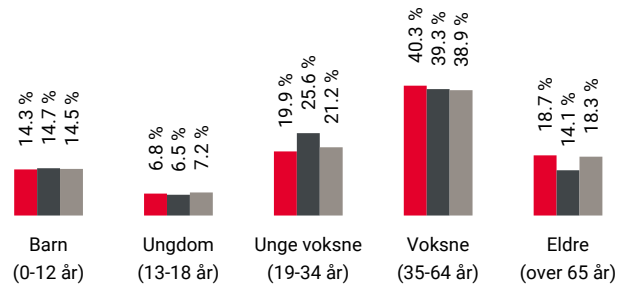
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestliskogen	1 149	578
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestliskogen barnehage (1-5 år) 42 barn	2 min 0.1 km
Vestliberget barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Vestliskaret Fus barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Vestli	7 min
Rema 1000 Gjelleråsen	20 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Gateparkering

Lett 87/100

Sport

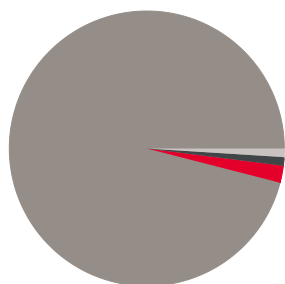
Vestliskogen brl. ballplass 2 min
Ballspill 0.1 km

Ospelia ballplass 8 min
Ballspill 0.7 km

Stovner Trimsenter 20 min

STOLT Rommen 6 min

Boligmasse



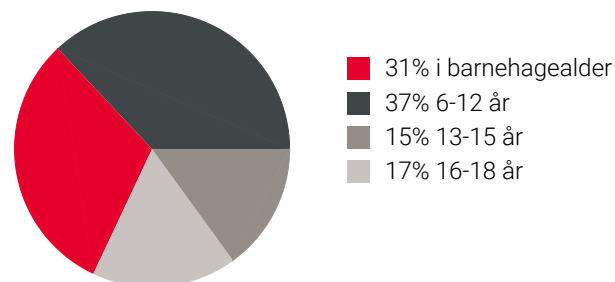
■ 2% enebolig
■ 1% rekkehus
■ 96% blokk
■ 1% annet

Varer/Tjenester

Stovner Senter 20 min

Ditt Apotek Vestli 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

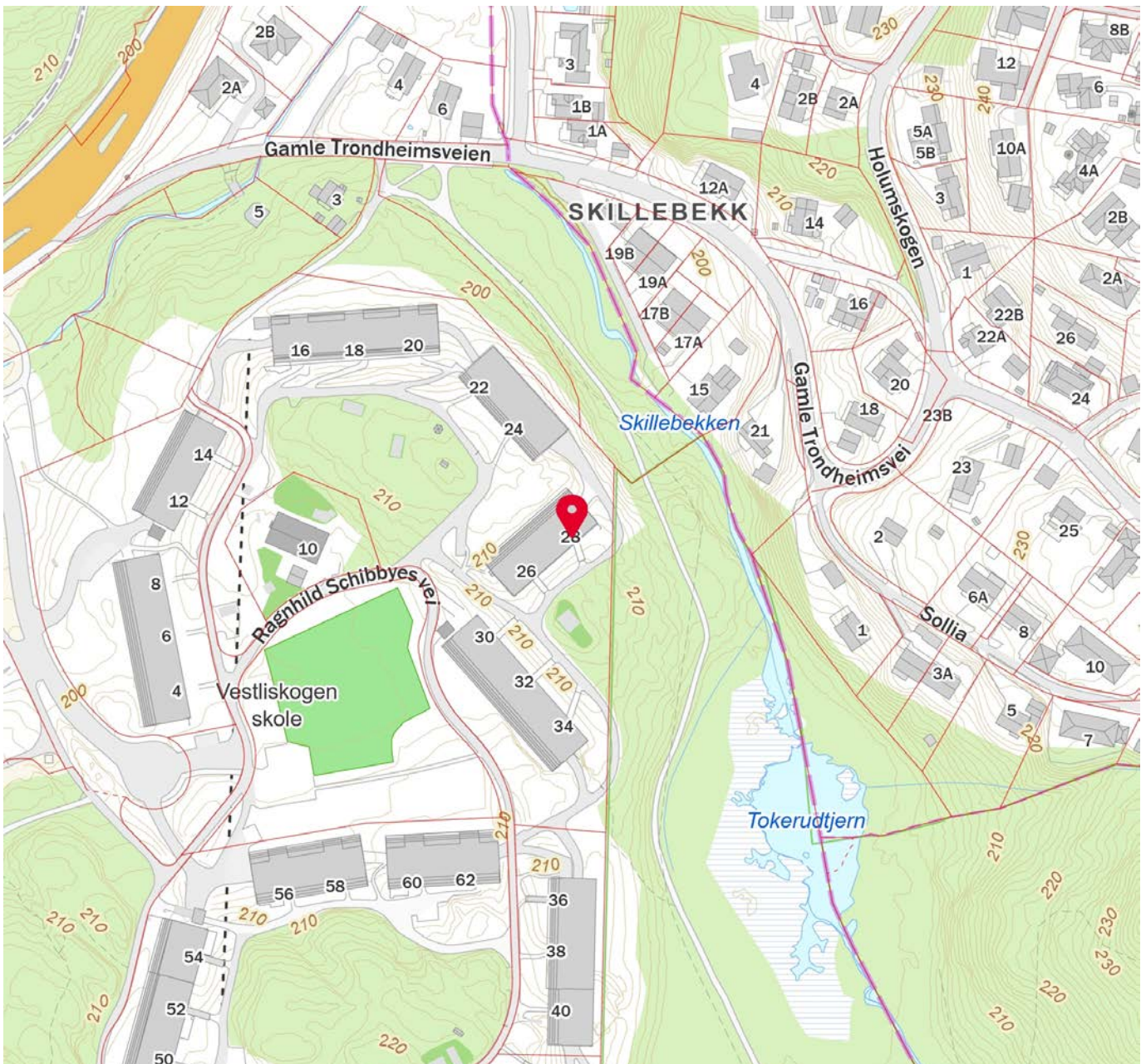
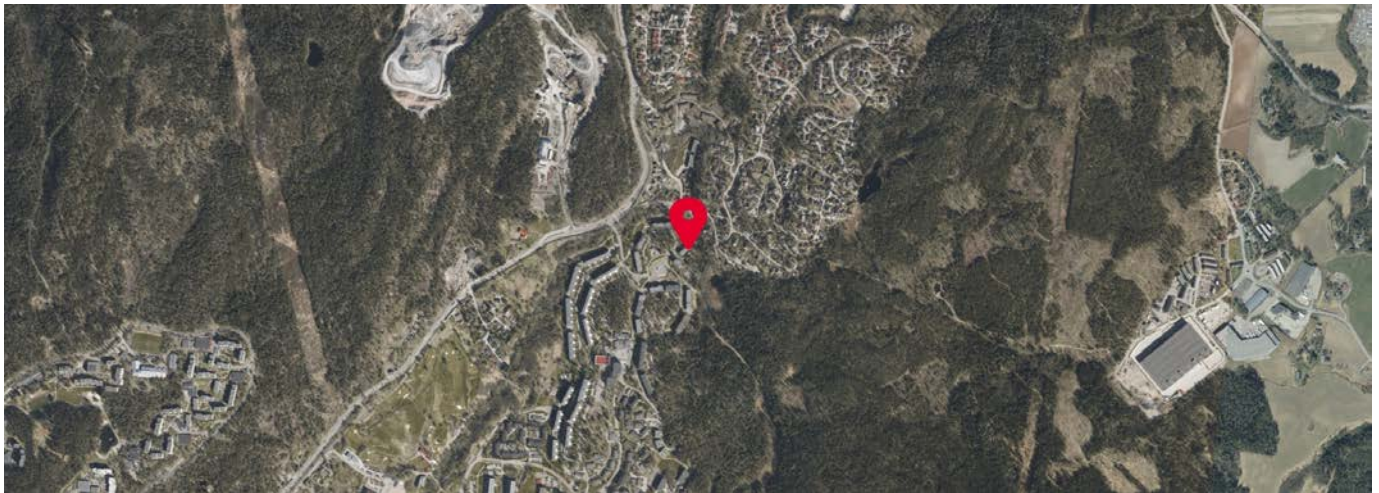


0% 57%

■ Vestliskogen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Arbeidssted	99/19 Blokk 52 Vestli felt C nord-est	Journalnr.	75/683	Tegn. nr.	1-2-3-4-
Arbeidets art	Boligblokk	Innløst	7/3-75		
Bygningens art					
Byggherre	A/S Selvangbygg, Holmenveien 19, Oslo 3				
Byggemelder	Selvang-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3				

Dato 13. juni 1975 EB/LEK

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 4.4.75 på kartet, til ekspedisjon av 18.4.75, og til helserådets og brannvesenet uttalelse av henholdsvis 22.4- og 30.5.75. Kfr. vedlagte gjenparter.

De stilte betingelser må følges.

Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjon.

Rørleggerarbeidet må meldes til vann- og kloakkvesenet.

Plan for de ubebygde områder må sendes inn.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på — 1.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|--|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tingfest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeldsvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, ut med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☒ H. Plan for de ubebygde områder være godkjent. |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
dem.

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{te} OSLO 5 T115060

KVL

KOPI

Oslo, den

10. november 1978

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 99, bnr. 112. Bl. 52, Vei 8008 nr. 26-28, Oslo 9

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemeldt

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Overingeniør Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

Journalnr.

75/683

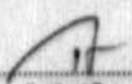
Avsluttende synsforretning

1.2.1977

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

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

For bygningssjefen


Kr. Andersen

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



Skatteetaten

Dato
16.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 291 142 Andelsnr 29

Eiendommens adresse:

Ragnhild Schibbyes vei 28, 0968 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 700 880
Som sekundærbolig:	kr 2 803 519

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-99/107	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 2 790 330,08
Eiendomsadresse:	Ragnhild Schibbyes vei 4...34 0968 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Vestliskogen Borettslag Obos Postboks 6666 St Olavs Plass 0129 OSLO		
Eiernavn:	Vestliskogen Borettslag	Totalt	NOK 2 790 330,08

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	674 026,19	0,00	25090000029923024	11837348	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			674 026,19					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	824 154,86
Vann- og avløpsgebyr	1 965 933,22
Renter	242,00
Totale avgifter	2 790 330,08

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-99/107	DelNr. 300	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Ragnhild Schibbyes vei 4...34 0968 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Viking Entreprenør AS Prosjekt. 11106, Gorudveien 55 0976 OSLO		
Eiernavn:	Viking Entreprenør AS	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ragnhild Schibbys vei 28
0968 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Richard Dante

Oppdragsnummer:

Telefon: 917 43 074
E-post: richard.dante@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre