



aktiv.

Ragnhild Schibbyes vei 20, 0968 OSLO

**Lys og familievennlig 5-roms over
to plan | To balkonger | Nytt
kjøkken 2025 | Garasjeplass | Kort
vei til alt**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandlie

Mobil 970 09 919

E-post andreas.strandlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 418 909,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 620 259,-
Felleskostn.: Kr 6 657,-
Selger: Piniel Demisse
Nardos Demisse

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 105/110 kvm
Tomtstr.: 27205 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 107
Andelsnr.: 225
Oppdragsnr.: 1008250195

Er dette ditt neste hjem?

Velkommen til Ragnhild Schibbys vei 20!

En lys og familievennlig 5-roms andelsleilighet over to plan. Her får du en komplett bolig med fire gode soverom, to bad, to balkonger og et helt nytt kjøkken fra sommeren 2025. Det medfølger også en garasjeplass. Leiligheten har en god plassløsning med gode og romslige rom. Her bor du i et populært og barnevennlig område med alt av fasiliteter rett i nærheten. Det er mange gode turmuligheter i nærområdet som du garantert kommer til å sette pris på.

Verdt å merke seg:

- Nytt kjøkken fra sommeren 2025
- 4 gode soverom
- 2 store balkonger
- 2 bad
- A-konto varmtvann
- Garasjeplass
- Attraktiv beliggenhet med nærhet til alt

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	77
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 30 m² Bad, Entré, Soverom, Soverom 2, Bod

5. etasje

BRA-i: 75 m² Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2

BRA-e: 1 m² Bod på balkong

TBA fordelt på etasje

4. etasje

11 m² Balkong

5. etasje

12 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en bod på terrasse i 5.etg. på 1m². Bod areal utgjør til sammen 1 m² i BRA-E. Terrasse i 5.etg. er målt til m² og er avrundet til m² i TBA. Terrasse i 4.etg. er målt til 11,15m² og er avrundet til 11m² i TBA. Med boligen følger det en kjellerbod på 4,3m².

Bod er merket med nr.51. Bod areal utgjør til sammen 4m² i BRA-E. Det følger garasjeplass i felles anlegg med leiligheten.

Det er i følge eier, montert ladeboks ved garasjeplass. Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller

S-ROM i arealoppsettet.

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. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

27205 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet felles tomt for borettslaget på ca. 27 205 m². Tomten er opparbeidet med gressplen, store grøntområder, beplantning, prydbusker og trær. Beboer kan nye godt av borettslagets felles sittegrupper og lekeareal. Videre består tomten av asfalterte internveier og parkeringsareal.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et populært, bilfritt område, kun få minutters gange fra Vestlitorget. Her finner du blant annet T-banestasjon, dagligvarebutikk, Rudolf Pub & Restaurant, Mathus Pizza, apotek og helsetjenester – alt du trenger i hverdagen.

Stovner Senter ligger også i nærheten og tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, helsetjenester og bibliotek. Senteret har de siste årene satset stort på spennende spisesteder, noe som gjør det til et naturlig møtepunkt for innbyggerne i bydelen. Rett utenfor senteret finner du Fossumparken, et sosialt samlingspunkt med sitteplasser, treningsapparater, basketball- og sandvolleyballbane, scene og mye mer.

Fra Vestlitorget har du hyppige T-baneavganger med kort reisetid til sentrum. I tillegg ligger bussholdeplasser med ruter mot både Nittedal (390) og Lillestrøm (380) innen gangavstand. Skole- og barnefamilier vil også sette pris på nærheten til Rommen, Vestli og Stovner barneskoler, samt den nye Tokerud ungdomsskole, som blant annet disponerer fire tennisbaner og en alpinbakke på vinterstid. Stovner videregående skole er også kort vei unna.

Området byr på et trygt og rolig bomiljø, skjermet for trafikk, med marka like ved. Her har du fantastiske turmuligheter året rundt, med idylliske turstier, sykkeløyper og opplyste lysløyper. Liastua på Gjelleråsen er et populært turmål for både store og små. For de som liker aktivitetstilbud finnes det også golfbane, kunstgressbane, klatresenter, idrettshall, slalåmbakke, ridesenter og treningssenter i umiddelbar nærhet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i mur/ trevirke konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG 3

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert 40mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Innvendige trapper - TG 2

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er observert noe knirk i trapp.

VÅTROM

Generell Bad 4. etasje - TG 3

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

Sluk, membran og tettesjikt - Bad 5.etasje - TG 2

Det er fare for fukt i konstruksjoner. Tettesjikt i dusjnisje er å anse som en risikokonstruksjon. Baderomsplater bak fliser er feilmontert mot sokkelflis, det er i følge eier lagt ny tettemasse/ silikon mellom plater og sokkelflis. Det er lagt fliser utenpå platekonstruksjon, for å avlaste bakenforliggende konstruksjon. Arbeidet er utført av ett medlem av familien.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Elektrisk anlegg - TG 2

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse; Fra tidligere salgsoppgave da vi kjøpe boligen var det opplyst om indikasjon på fukt på badet 5.etasje i dusjsonen.

Det har i etterkant blitt funnet fukt i dusjsonen, men har nå blitt utbedret.

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

Svar; Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse; Utført gjennom dugnad av faglært familiemedlem.

Arbeid utført av; Ingen.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse; Trygg VVS AS. Tidligere salgsoppgave opplyste at det ble utført komplett oppbygging av nytt bad i 2 etasje. / Skiftet

komplett rørsystem i 1 etasje med ny toalett. Nytt rørsystem i regi av Vestliskogen Borettslag utført i 2018.

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; Har byttet ut gamle sikringer til jordfeil automatsikringer og hovedsikringen. Har trukket nye kurs til oppvaskmaskin, lagt opp komfyrvakt, og lagt opp stikkontakt til kjøleskap og kjøkkenvifte. Arbeid utført av; Proff Elektriker.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse; Ja. Installert av Vestliskogen Borettslag i 2023.

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Tidligere salgsoppgave opplyser at det ble utført arbeid på fasader, og betongrehabilitering.

Arbeid utført av; Vestliskogen Borettslag

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg / modernisering

2018 VVS-arbeid VVS-arbeid på bad i plan 2 ble skiftet i regi av Vestliskogen Borettslag. Det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon på konstruksjoner.

2025 El-arbeid Trekke ny kurs til kjøkken og skrifte ut sikringer til jordfeilautomater.

Arbeidet er utført og dokumentert av Proff Elektriker AS

2025 Kjøkken Montering av kjøkken med hvitevarer, arbeidet er utført i regi av eier.

2025 Overflater Maling av vegger på ett soverom i plan 1, arbeidet er utført i regi av eier.

2025 Bad plan 2 Oppgradering av vegg-konstruksjon i dusj, legging av fliser utenpå baderomsplater. Arbeidet er utført av medlem av familie.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med elbil-lader. Det er også godt med gjesteplasser på tomten. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

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

Oppvarming med elektriske transportable varmeovner. Varmt vann betales etter forbruk (a-konto).

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 m². 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 4 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 240 307

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 961 228

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

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

Felleskostnadene inkluderer:

A-konto varmtvann - 290,-

Garasje - 150,-

Felleskostnader - 6 217,- (nedbetaling av fellesgjeld og renter, kommunale avgifter, forsikring av bygget osv.)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 657

Andel Fellesgjeld

Kr 418 909

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

16.07.2025

Andel fellesformue

Kr 26 988

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestliskogen Borettslag

Organisasjonsnummer

948291142

Andelsnummer

225

Om borettslaget

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

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 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

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:

2021:
-Igangsetting av betongrehabilitering.

2020:
-Gjerder 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 utpigging 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.
- Utskiftning av vifter i ventilasjonsskapene

2015:

- Installering av bergvarme.
- Sensorbelysning i alle garasjer.
- Rehabilitering av berederrommene.
- 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: 5,42%
Restsaldo 15 113 989,00
Innfrielsesdato: 29.02.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207639443
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,42%
Restsaldo 13 048 856,00
Innfrielsesdato: 30.12.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207956848
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,42%
Restsaldo 57 580 609,00
Innfrielsesdato: 30.10.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning gjennom GBF.

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.

Styregodkjennelse

Det foreligger styregodkjennelse 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 innekatt 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 107 i Oslo kommune. Andelsnr. 225 i Vestliskogen Borettslag med orgnr. 948291142

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert til 10.11.1978

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.11.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

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

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

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 egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan 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 eiendomsmegler 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. 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.

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

4 200 000 (Prisantydning)

418 909 (Andel av fellesgjeld)

4 618 909 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 620 259 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 628 159 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 630 959 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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 dekningssalg 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 rettshjelpsforsikring 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 advokathjelp 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

Provisjonen er avtalt til 1% av kjøpesummen

Digital annonsering 7 990

Garantipremie/inneståelse 3 000

Kommunale opplysninger 2 490

Markedspakke 19 990

Oppgjørshonorar 7 990

Rabatt -5 000

Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490

Tilretteleggingsgebyr 22 900

Visninger per stk. 3 490

Ansvarlig megler

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandlie

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandlie@aktiv.no

Tlf: 970 09 919

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

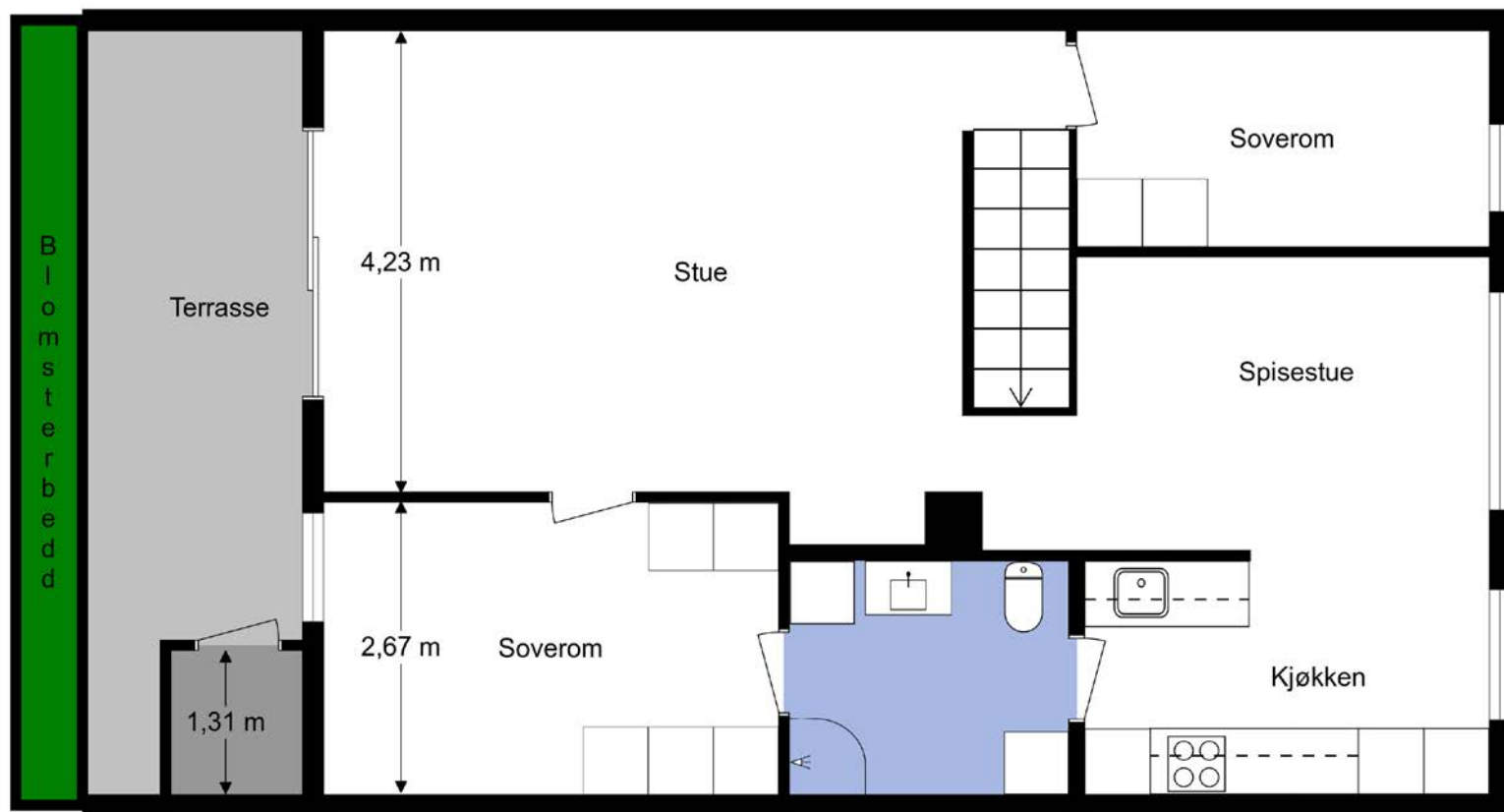
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

11.08.2025



1,96 m 6,81 m 3,75 m



1,19 m 4,17 m 2,56 m 3,72 m



















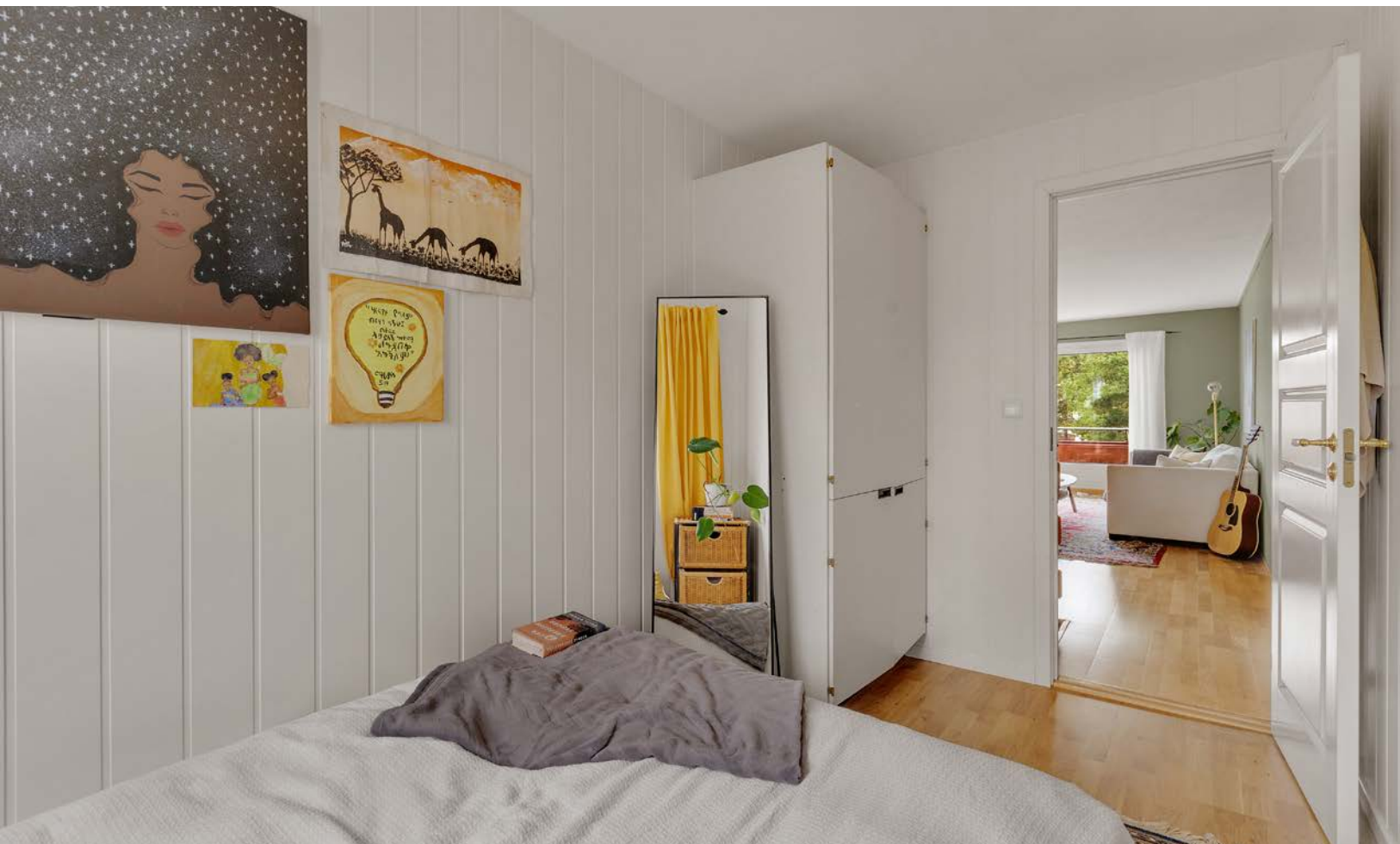




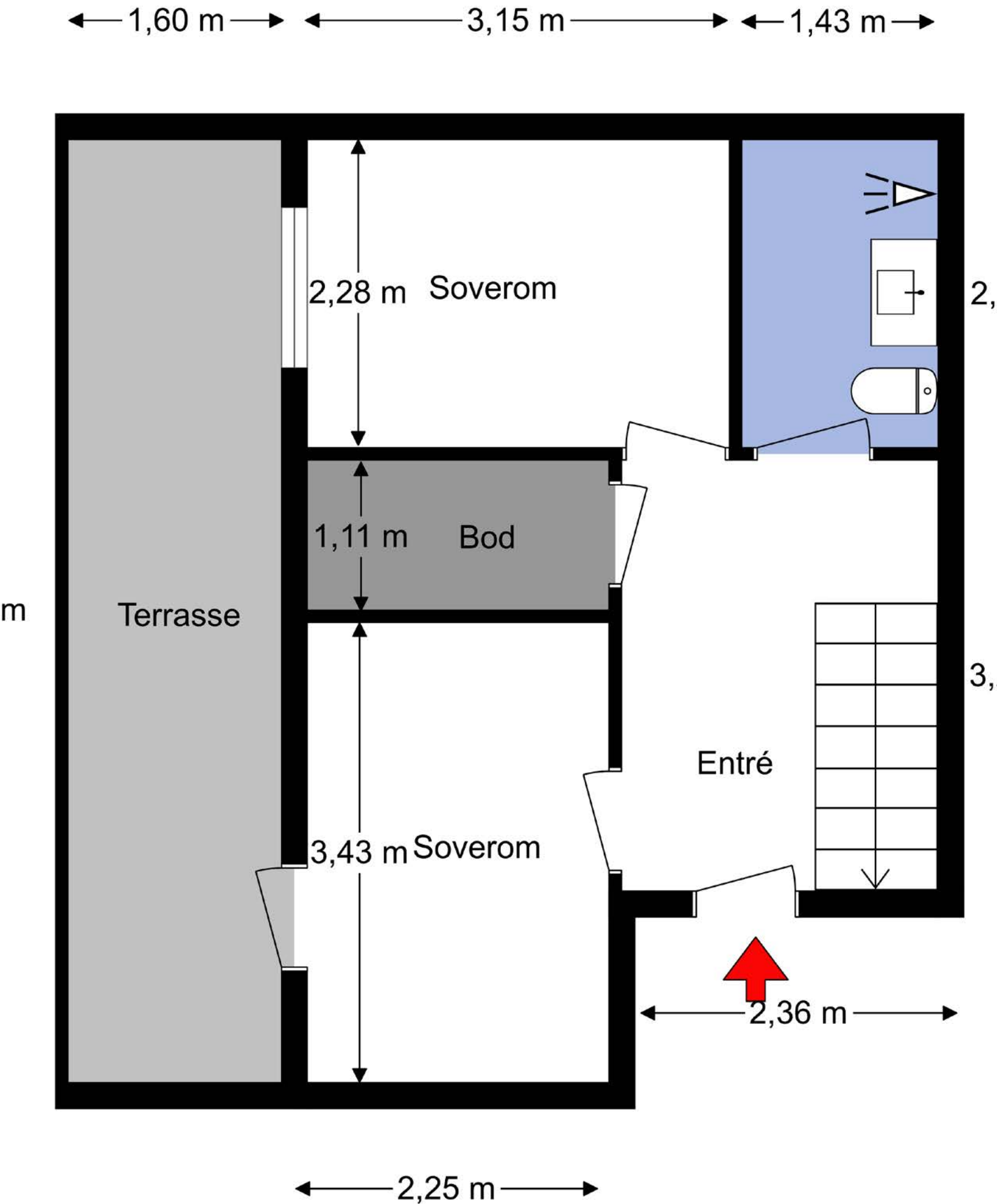






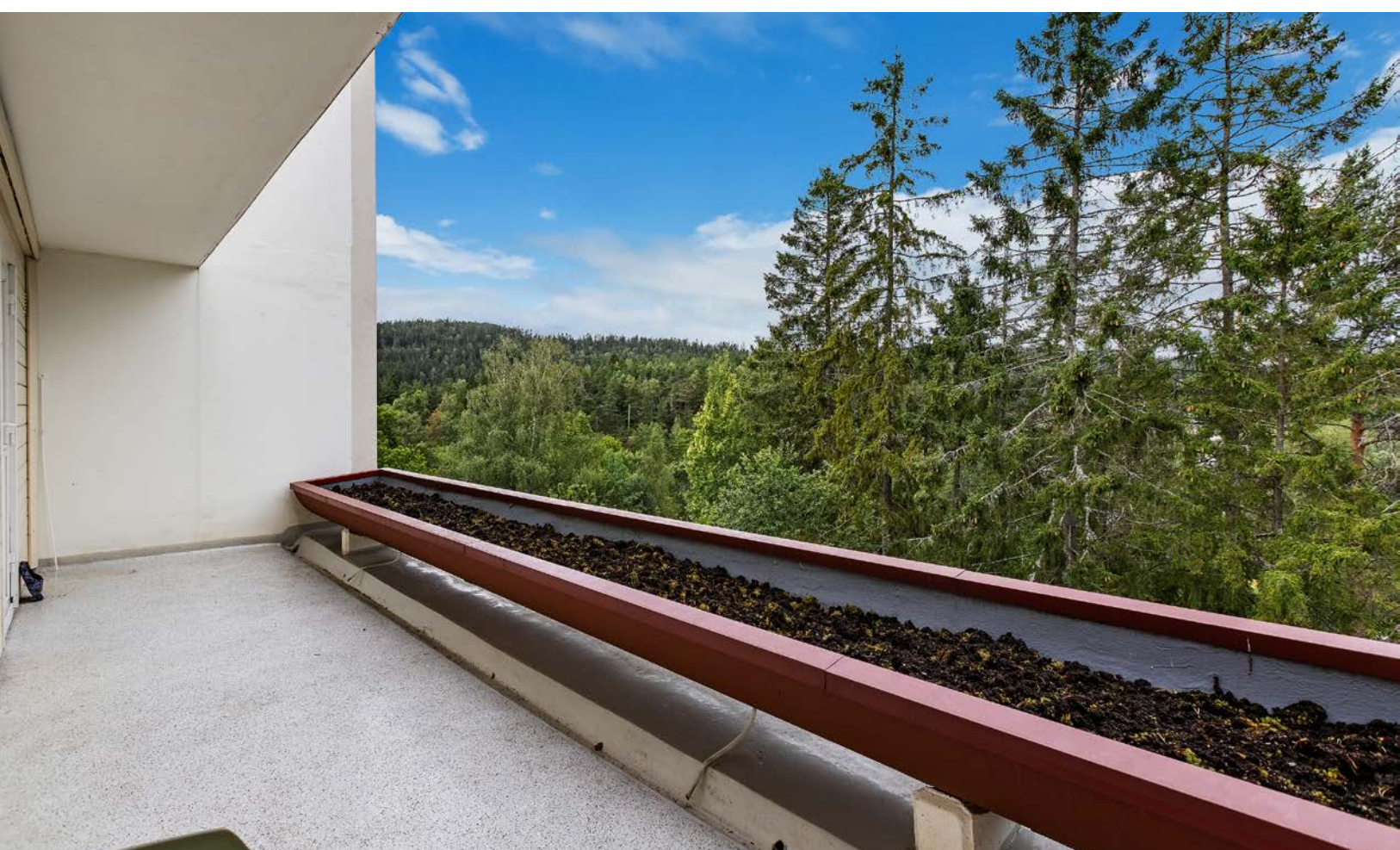
























Vedlegg

Tilstandsrapport

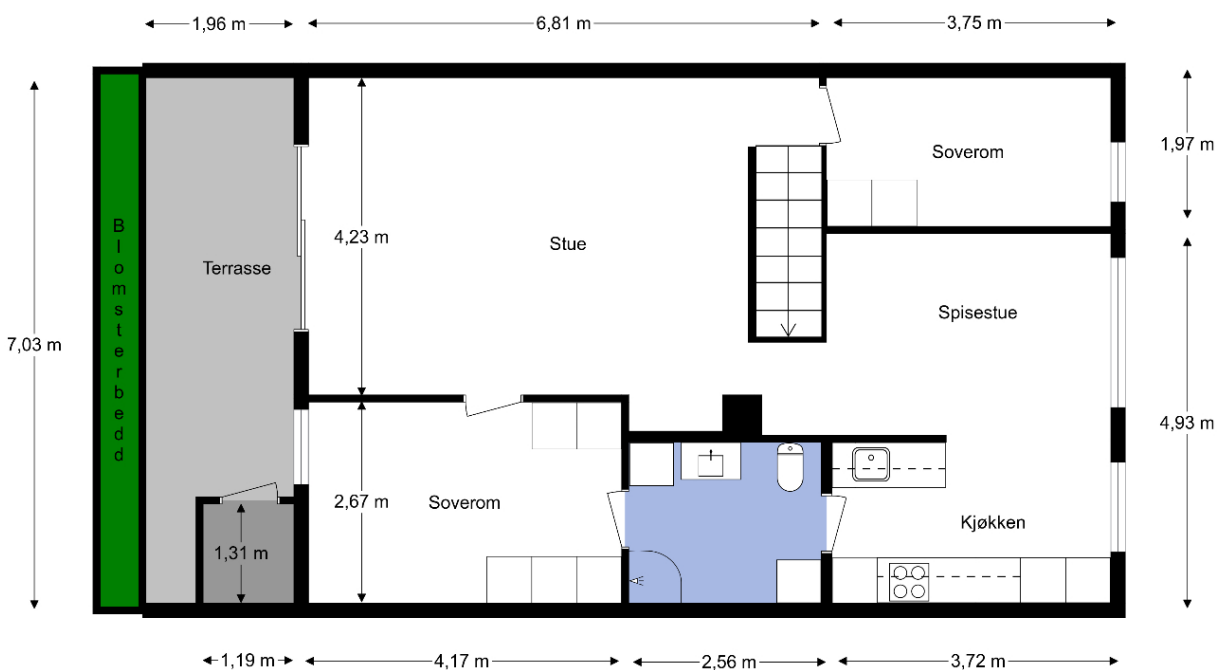
📍 Ragnhild Schibbys vei 20, 0968 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 107

Andelsnummer 225

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 16.07.2025

Rapportdato: 08.08.2025

Oppdragsnr.: 11838-25191

Referansenummer: JN8186

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

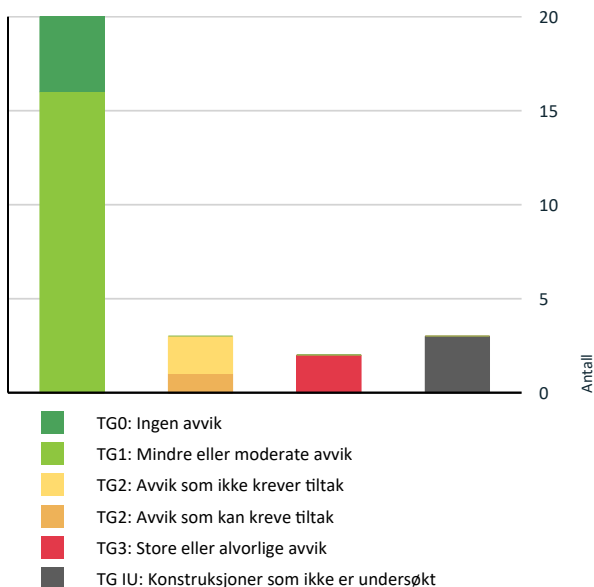
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

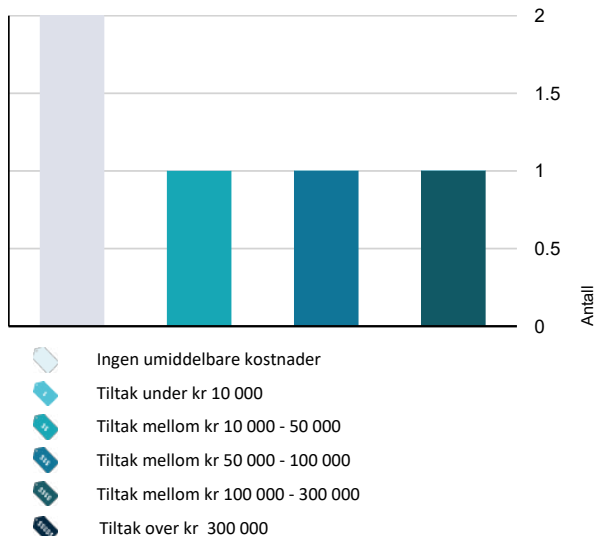
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Ragnhild Schibbys vei 20. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 4.etg. > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Leilighet 5.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Tilbygg / modernisering

2018	VVS-arbeid	VVS-arbeid på bad i plan 2 ble skiftet i regi av Vestliskogen Borettslag. Det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon på konstruksjoner.
2025	El-arbeid	Trekke ny kurs til kjøkken og skrive ut sikringer til jordfeilautomater. Arbeidet er utført og dokumentert av Proff Elektriker AS
2025	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer, arbeidet er utført i regi av eier.
2025	Overflater	Maling av vegger på ett soverom i plan 1, arbeidet er utført i regi av eier.
2025	Bad plan 2	Oppgradering av vegg-konstruksjon i dusj, legging av fliser utenpå baderomsplater. Arbeidet er utført av medlem av familie.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i mur/ trevirke konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Balkongdører

Terrassedører i treramme med 2-lags glass, terrassedør i 5.etg. er av heve/skyv modell.

Tilstandsrapport

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse i 5.etg. fra stue, med gulvareal på ca.12m². Gulvet er belagt med Epoxy på støpt betongdekke.

Adkomst til terrasse fra soverom i 4.etg. med gulvareal på ca.11m². Gulvet er belagt med Epoxy på støpt betongdekke.

Når høydeforskjellen til underliggende terreng eller terrasse er mindre enn 3,0 m, kan man benytte annen forsvarlig sikring enn rekkverk, for eksempel fastmontert blomsterkasse. Overkanten av kassa må være minst 0,6 m over golvet. Fri åpning under kassa må være høyst 100 mm. Summen av høyden over golvet og dybden på kassa (h + d) må være minst 1,4 m.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett, laminat og belegg.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater, smartpanel og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,4m.

Overflater i innvendig bod er noe eldre, det er eldre belegg på ett soverom i plan 1.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert 40mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger,
i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp fremstår med
lakkerte vanger, trinn, rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er observert noe knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET 4.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Badet fremstår med eldre konstruksjoner,
ut i fra alder blir badet kategorisert til TG3.
Badet fremstår med belegget på gulv,
og tapetserte veggflater.
Rørapplegget med: originalt sluk i plast og forkrommede vannrør.
Innredning og garnityr med dusjplass, servant, speilskap og wc.

Vurdering av avvik:

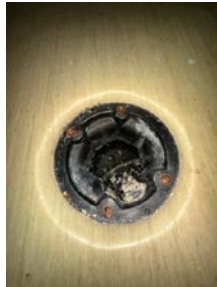
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk i plast, plassert i dusjnise plan 1

LEILIGHET 4.ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

LEILIGHET 5.ETG. > BAD

Generell

Badet er bygget i 2018 i følge opplysninger fra tidligere salg.
Eier opplyser at VVS-arbeid er utført i regi av Vestliskogen Borettslag.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av badets konstruksjoner.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1) For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET 5.ETG. > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med baderomspanel og fliser i dusjnische.

Det er nylig lagt fliser utenpå baderomsplater i dusjnische.
Dette skyldes fuktskade i veggplater,
det ble tidligere påvist feilkonstruksjon mellom baderomsplater og sokkelflis.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET 5.ETG. > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

LEILIGHET 5.ETG. > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjsonen.
Det er synlig membran i sluk,
som er benyttet som tettesjikt i gulv.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn
overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt
forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever
spesielt utstyr og kompetanse.
Rør-anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Tettesjikt i dusjnische er å anse som en risikokonstruksjon.
Baderomsplater bak fliser er feilmontert mot sokkelflis,
det er i følge eier lagt ny tettemasse/ silikon mellom plater og sokkelflis.
Det er lagt fliser utenpå platekonstruksjon,
for å avlaste bakenforliggende konstruksjon.
Arbeidet er utført av ett medlem av familien.

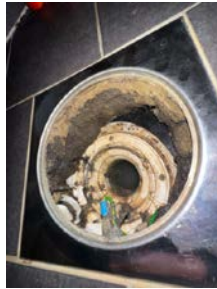
Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Oppgradering av membran/tetting bak fliser i dusjnische bør påberegnes.
Løsning med baderomsplate på sokkelflis,
medetting av silikon er en risikokonstruksjon.
Utetthet tettesjikt kan føre til lekkasje.
Det er ikke observert fukt i konstruksjon pr. i dag.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk i plast, plassert i dusjnisje plan 2

LEILIGHET 5.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap med lys, høyskap, opplegg for vaskemaskin og wc.

LEILIGHET 5.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen antas
og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET 5.ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

LEILIGHET 5.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Grass
fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integreerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,
oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

LEILIGHET 5.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter, det er i tillegg mekanisk avtrekk på bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør og forkrommede rør. Samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad i plan 2, og soverom i plan 1. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2018

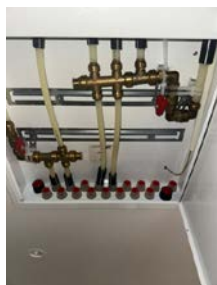
Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Samleskap for vannrør på bad plan 1



Rørapplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Samleskap for vannrør på bad plan 2

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg og ventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra venti på kjøkken og begge på bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på bad i plan 2.
Badet i plan 1 oppvarmes via stråleovn.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsrapport

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes. Det foreligger dokumentasjon på arbeid som er utført for dagens eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Kjøkken og sikringsskap ble oppusset i 2025, det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.

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.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

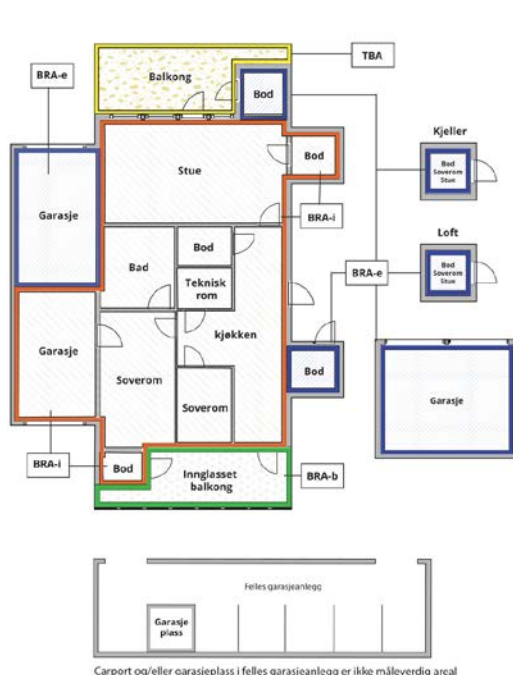
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 4.etg.	30			30	11
Leilighet 5.etg.	75			75	12
Bod på terrasse		1		1	
Kjellerbod		4		4	
SUM	105	5			23
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 4.etg.	Bad, Entré, Soverom, Soverom 2, Bod		
Leilighet 5.etg.	Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
Bod på terrasse		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en bod på terrasse i 5.etg. på 1m².
Bod areal utgjør til sammen 1 m² i BRA-E.

Terrasse i 5.etg. er målt til m² og er avrundet til m² i TBA.
Terrasse i 4.etg. er målt til 11,15m² og er avrundet til 11m² i TBA.

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,3m².
Bod er merket med nr.51.
Bod areal utgjør til sammen 4m² i BRA-E.

Det følger garasjeplass i felles anlegg med leiligheten.
Det er i følge eier, montert ladeboks ved garasjeplass.

Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
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. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

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)
Boligbygg med flere boenheter	102	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Piniel Demisse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	107		0	27192.3 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Ragnhild Schibbys vei 20

Hjemmelshaver

Piniel Demisse og
Nardos Demisse

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTLISKOGEN BORETTSLAG	948291142		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Demisse Nardos, Demisse Piniel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

225

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4. og 5. etasje, og fremstår med: parkett og laminat på gulv og malte veggflater. Bad 1 er flislagt på gulv og belagt med våtromsplater på vegger. Bad 2 er belagt med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Kjøkkeninnredning er nytt i 2025 og fremstår med integrerte hvitevarer. Adkomst til terrasser i begge plan. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en garasje plass i felles anlegg.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse, med unntak av bad i 4. etg. som har eldre konstruksjoner. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Boliginform	07.08.2025		Gjennomgått	8	Nei
El-dokumentasjon	07.08.2025		Gjennomgått	13	Nei
Årsberetning	07.08.2025		Ikke gjennomgått	45	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JN8186>

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 Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250195	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nardos Demisse	Piniel Demisse
Gateadresse	
Ragnhild Schibbys vei 20	
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008250195

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

Beskrivelse

Fra tidligere salgsoppgave da vi kjøpe boligen var det opplyst om indikasjon på fukt på badet 5.etasje i dusjsonen. Det har i etterkant blitt funnet fukt i dusjsonen, men har nå blitt utbedret.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført gjennom dugnad av faglært familiemedlem

Arbeid utført av

Ingen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Trygg VVS AS. Tidligere salgsoppgave opplyste at det ble utført komplett oppbygging av nytt bad i 2 etasje. / Skiftet komplett rørsystem i 1 etasje med ny toalett. Nytt rørsystem i regi av Vestliskogen Borettslag utført i 2018.

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

Nei

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

Har byttet ut gamle sikringer til jordfeil automatsikringer og hovedsikringen. Har trukket nye kurs til oppvaskmaskin, lagt opp komfyrvakt, og lagt opp stikkontakt til kjøleskap og kjøkkenvifte

Arbeid utført av

Proff Elektriker

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. Installert av Vestliskogen Borettslag i 2023.

Document reference: 1008250195

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tidligere salgsoppgave opplyser at det ble utført arbeid på fasader, og betongrehabilitering.

Arbeid utført av

Vestliskogen Borettslag

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

Document reference: 1008250195

Tilleggs kommentar

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: 1008250195

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nardos Demisse	8d084a936fd225d1b95a4 94dce390a96a30f0ba7	07.08.2025 13:35:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Piniel Demisse	2345ef4a00b7422ee6879 f4aa202a1a9c4fd4515	08.08.2025 07:47:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250195

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

Nabolagsprofil

Ragnhild Schibbyes vei 20 - Nabolaget Vestliskogen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Ospelia Linje 397	3 min 0.3 km
Vestli Linje 4, 5	6 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	10 min 5.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	29 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	17 min 1.6 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 7.7 km

Ladepunkt for el-bil

Vestlitoppen offentlig - Venstre (2 lad...)	4 min
---	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

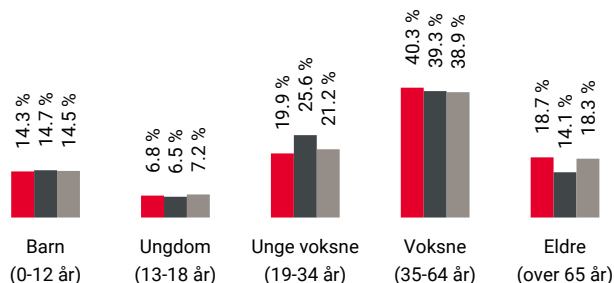
Godt vennskap 67/100



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 0.2 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	19 min

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



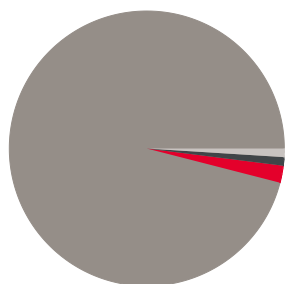
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

	Vestliskogen brl. ballplass Ballspill	1 min 0.1 km
	Ospelia ballplass Ballspill	7 min 0.6 km
	Stovner Trimsenter	20 min
	STOLT Rommen	5 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Stovner Senter

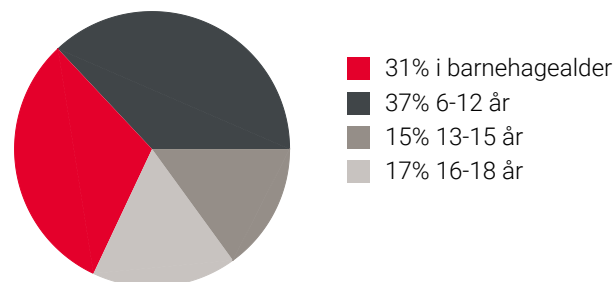
20 min



Ditt Apotek Vestli

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



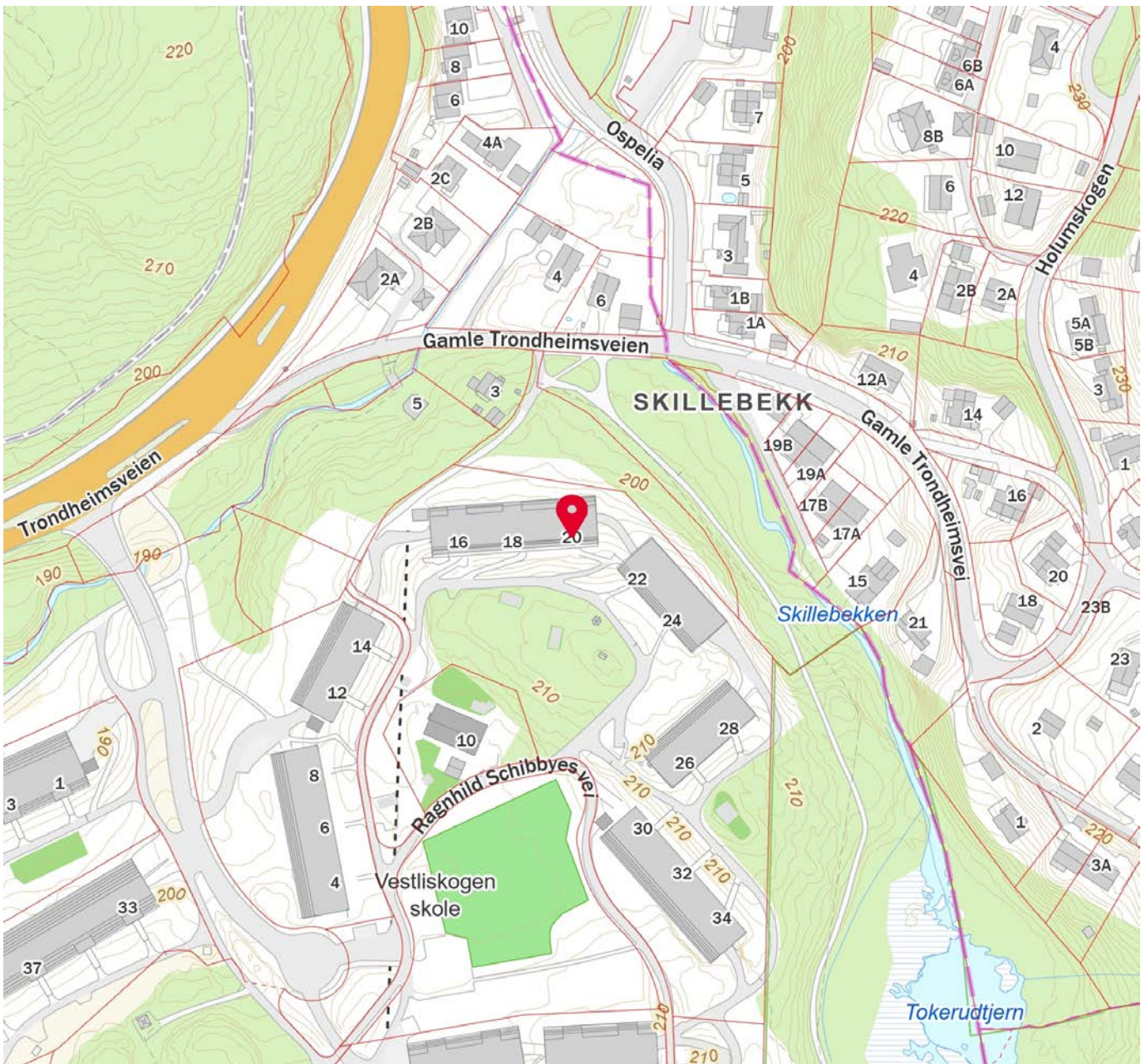
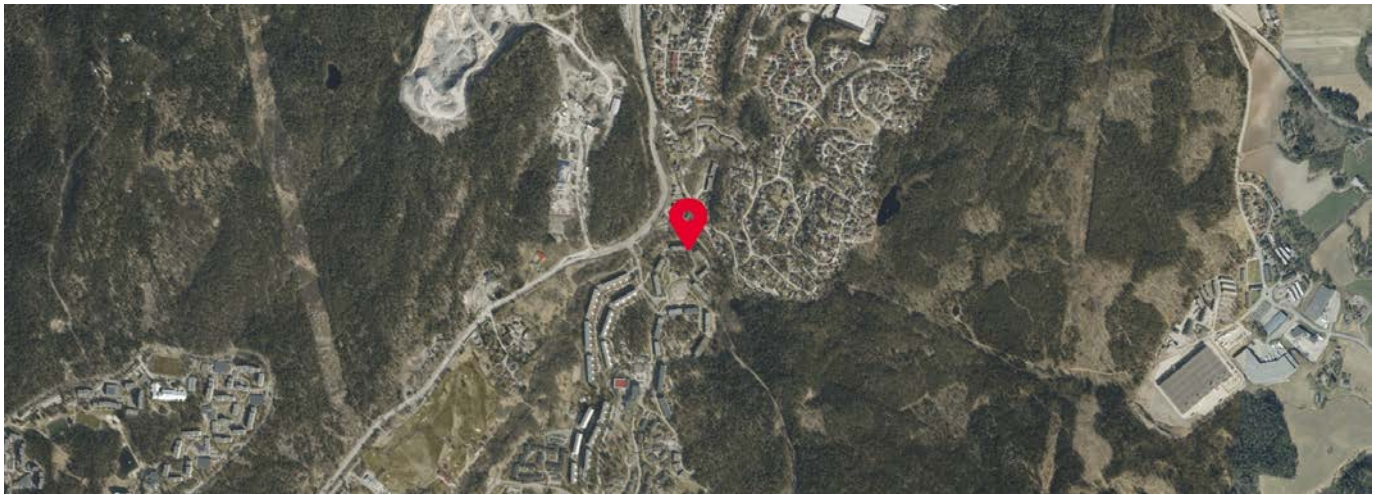
0%

57%

Vestliskogen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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





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 Konsulenttenester	-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.

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 sigarettene 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 tillat 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.

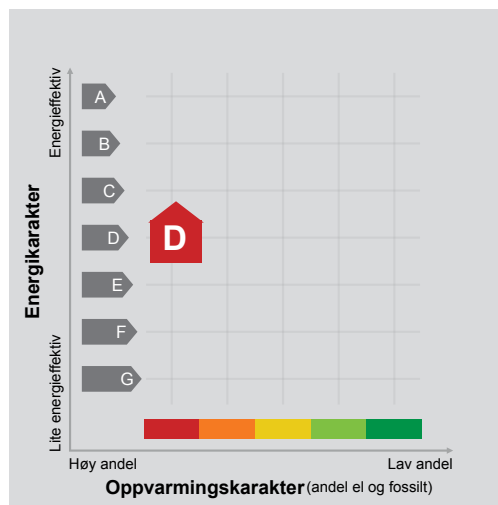
13.5 Ballspill, fotball, spill med køller, bandy, ishockey, tennis og lignende er forbudt på gressplener, gangveier, foran inngangsdører og garasjedører. All form for ballspill kan utøves på idrettsplassen ved skolen. Det skal være generell ro mellom kl. 22.00 og kl. 06.00.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Ragnhild Schibbyes vei 20
Postnummer	0968
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80743424
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-146471
Dato	16.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

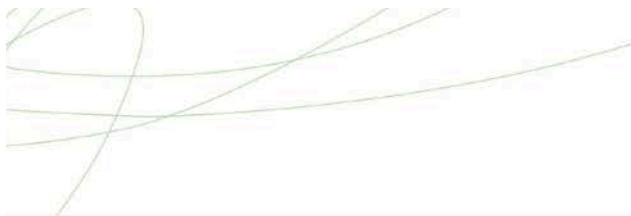
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1976

Bygningsmateriale:

BRA: 101

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ragnhild Schibbyes vei 20	80743424	H0501	0	0	225

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1976

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	65 m²
Areal tak	101 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	101 m²
Totalt BRA	101 m²
Oppvarmet luftvolum	242 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	197,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,25 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.4.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	93,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	159,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 592 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	154,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 904 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	154,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 592 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 592 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 592 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	87,1 %
--------------------------------------	--------



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 eiendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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 kontraktsignering 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 Schibbyes vei 20
0968 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandlie

Telefon: 970 09 919
E-post: andreas.strandlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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