

**aktiv.**

Ragnhild Schibbyes vei 18, 0968 OSLO

**Lys 2-roms med solrik terrasse på  
12 kvm - Garasjeplass -  
Varmtvann á-konto - Perfekt  
førstegangskjøp**



Salgsleder / Eiendomsmegler

## Ove Kristian Midtskog

**Mobil** 480 34 444

**E-post** ove@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 317 386,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 827 182,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 357,-  
**Selger:** Sissel Maria Flatseth  
Ireneusz Flatseth

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 48/52 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 99, bnr. 107  
**Andelsnr.:** 193  
**Oppdragsnr.:** 1104260038

# Lys 2-roms med solrik terrasse på 12 kvm - Garasjeplass - Varmtvann å-konto

Velkommen til en lys og innbydende 2-roms leilighet i Ragnhild Schibbyes vei 18, Oslo. Belliggende i et rolig område med gode solforhold, nærhet til offentlig transport, butikker og flotte turmuligheter. Området byr også på barnehager og skoler, perfekt for både unge og eldre.

Leiligheten ligger i en terrasseblokk fra 1976 og har et bruksareal på 52 m<sup>2</sup>. Den består av entré, stue/kjøkken, soverom og bad. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021, og terrassen, som er syd/sydpøst-ventdt, har nylig fått epoxybelegg. Leiligheten disponerer en kjellerbod og har fast garasjeplass med ladeboks.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	58
Nabolagsprofil .....	63
Budskjema .....	120

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 48 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 52 kvm

TBA: 12 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm Bod.

1. etasje

BRA-i: 48 kvm Stue/kjøkken, soverom, bad og entré.

BRA-e: 2 kvm Bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Bodnr 42.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet felles tomt med bl.a plen, prydbusker, trær og lekeplass.

### Beliggenhet

Ragnhild Schibbyes vei 18 er beliggende meget sentralt til på Vestli, på en svært attraktiv adresse med marka som nærmeste nabo. Boligen ligger i et populært, bilfritt område som er stille, rolig og solrikt Borettslaget er idyllisk beliggende, omkranset av fine grøntarealer og flotte turstier med marka som nærmeste nabo, så her er det bare å snøre på seg joggeskoene eller spenne på seg skiene og benytte stiene/løypene bak blokkene som har forgreninger til både resten av Oslo og Lillomarka.

Fra boligen er det kun minutters gange til Vestlitorget, hvor du blant annet finner T-banestasjon, Narvesen og nærbutikk. For øvrig ligger Stovner Senter med alle sine fasiliteter i nærområdet. Her er det blant annet bibliotek, kiropraktor, Meny, COOP, vinmonopol, tannlege m.m. Stovner Senter ble utvidet med 3-4000 nye kvadratmeter og 25 nye butikker for noen år siden. Her finner du blant annet MENY, COOP, bibliotek, vinmonopol, frisør, apotek, kiropraktor, tannlege m.m. Utenfor senteret er flotte Fossumparken åpnet, hvor det blant annet er basketballbane og sandvolleyballbane. Dette er et yndet oppholdssted for både store og små!

I tillegg til T-banestasjon på Vestlitorget (med linje 4 og 5 (Bergkrystallen via Storo / Ringen via Tøyen til Sognsvann som tar deg til sentrum, med hyppige avganger og en reisetid på under en halvtime), finner du også bussholdeplass med buss 301 Nittedal/Oslo og 321 Lillestrøm/Oslo samt flybusekspressen med relativt hyppige avganger i kort gange fra boligen.

Boligen har en meget god intern beliggenhet, skjermet for trafikk og i umiddelbar nærhet til marka. Her har du fantastiske turmuligheter hele året med flotte turstier, sykkelløyper og lysløyper. Da er blant annet Liastua på Gjelleråsen et populært turmål for alle aldersgrupper.

Diverse aktivitetstilbud som golfbane, kunstgressbane, klatresenter, idrettshall, slalåmbakke, ridesenter og treningssenter finnes også i umiddelbar nærhet. I tillegg bygges for tiden Stovner bad i Fossumdumpa på Stovner. Stovner bad skal inneholde fem bassenger, varm- og kald kulp, stup og sklie. I tillegg skal badet ha garderober, aktivitetssal, styrketreningsrom, sosialt rom og kafé i tørr og våt sone. Byggearbeidene vil fortsette frem mot 2026, og man håper å ønske alle velkommen sommeren 2026.

Lørenskog Vinterpark, SNØ, ligger også i kort avstand fra boligen. Dette er blant verdens største innendørs vintersportanlegg. Visjonen er at vinterparken skal bli et internasjonalt samlingspunkt for vintersport samlet rundt en innendørs skihall. Det er planer om at anlegget i tillegg vil inkludere blant annet hotell, serveringssteder, bransjebutikker, undervisningslokaler samt en næringsklynge knyttet til kulde, vinter og snø. Anlegget er det eneste innendørs skianlegget i verden som har både alpint, free-style, langrennsløyper og isklatring.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## **Bygningssakkyndig**

Christian Blom Kjerulf

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Dører - 1: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stuen til syd/ sydøst-vendt terrasse i betongkonstruksjon.

Terrassene ble oppgradert med oppgradering av blomsterkassene og nytt epioxybelegg på gulv. Utført i perioden mellom 2022-2024.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er av den alder at det ikke kan utelukkes lokale skader i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Undersøkes nærmere ved oppgradering av badet. Videre bruk av badet gjøres på eget ansvar.

### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

### TG3

#### Etasje - Bad - Generell

Bad med oppbygging fra byggeår. Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Originalt plastsluk.

Badet er utstyrt med frittstående badekar, skapinnredning med servant, opplegg for vaskemaskin og toalett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det er ikke påvist større avvik i badet. Men det nevnes at våtromstapet har løsnet nederst fra underlaget. Badet er av den alder at alle bygningsdeler knyttet til badet har passert forventet levetid. Her nevnes spesielt tettesjikt og sluk. Det er vanskelig å si noe om når badet eksakt må oppgraderes, men grunnet alder anbefales det snarlig oppgradering som føre vare prinsippet. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Terrasse.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gjelder på undersiden av støpt blomsterkasse. Det gjøres oppmerksom på lav høyde for rekkverk (støpt blomsterkasse). Konsekvens/tiltak: Det bør tettes så åpning ikke overstiger 10cm. Det er vanskelig å gjøre noe med høyde på rekkverk da alle leilighetene har denne løsningen og vil i såfall utløse søknadsplikt. Det er gjort oppmerksom på fare for fall forholdene.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2026.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2021 med fabrikkklakkerte fronter og tre benkeplate med nedfelt porselens oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med benkelys og nedfelt induksjon koketopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter og felles mekanisk forsert avtrekk. Hvitevarer som ovn, benkekjøl og oppvaskmaskin er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger, med oppbygging fra byggeår. Rommet er utstyrt med frittstående badekar, skapinnredning med servant, toalett og har opplegg for vaskemaskin. Det er originalt plastsluk.

Innvendige overflater

Gulv: 1-stavs eikeparkett i alle rom. Belegg i badet.  
Vegger: Malte flater. Våtromstapet på vegger i bad.  
Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber, i tillegg til plast (rør i rør) fra 2019. Rørskap er plassert i entré.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra 1976.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon fra 1976.
- Varmtvannstank: Felles varmtvann som avregnes med egen vannmåler.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **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**

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, benkekjøl, benkelys og oppvaskmaskin. Tre benkeplate med nedfelt porselens oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp.

2019:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plassert i entrè.
- Det finnes for el. arbeider utført i forbindelse med nye vannledning og rørskap.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Terrassene ble oppgradert med oppgradering av blomsterkassene og nytt epioxybelegg på gulv. Utført i perioden mellom 2022-2024.
- Arbeider med grøntarealene, garasjeporter, inngangsdører, oppgangs låser og skader i enkelte leiligheter ble utbedret.
- større vannlekkasje i teknisk kulvert under nr 12-14, som raskt ble utbedret.
- Søppelrommene i hver oppgang ble omgjort til boder i 2023 og 2024, for utleie.
- I 2024 ble det gjennomført vårbefaring, og enkelte steder ble det utført reparasjoner.
- 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.
- Det er blitt utført justeringer, bytte av filtre og noen endringer etter anbefaling av rørlegger.
- Plener og uteområder er satt i stand etter rehabiliteringen. Busker og trær er beskåret og enkelte trær er fjernet, med planer om ny beplantning.
- Alle sykkelrom ble ryddet, feid og vasket. Utrangerte sykler ble også fjernet og kjørt bort.
- Søppelrommene i oppgangene er stengt og rehabilitert, og de brukes nå som utleieboder.
- Konsulentonorar VVS - Trygg VVS AS
- Prosjektledelse - Multiconsult Norge AS

2023:

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

2008:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

## **Parkering**

Det medfølger en garasje plass i felles garasjeanlegg. Det er mulighet for å koble til elbil-lader.

Borettslaget har gjesteparkering under nr 12-14.

Gjesteparkering er åpen for borettslagets gjester i maksimalt 3 døgn, uavhengig om bilen er flyttet / benyttet og deretter 2 døgn karantene før ny parkering kan foretas. Kjøretøy tilhørende beboere i Vestliskogen eller nabo borettslag og sameier har ikke tillatelse til å benytte denne gjesteparkering. Firmabiler og Taxi har ikke anledning til å parkere på gjesteparkering, på hverdager mellom kl 16:00 og 07:00 samt hele lørdag, søndag og helligdager.

## **Forsikringselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 8184160

## **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

# Energi

## **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har mekanisk ventilasjon og felles varmtvannsanlegg.

## **Informasjon om strømforbruk**

Strømforbruk er ikke oppgitt av selger.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

## **Energimerke**

B

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 3 500 000

#### **Omkostninger kjøper**

3 500 000 (Prisantydning)

---

317 386 (Andel av fellesgjeld)

---

3 817 386 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 827 182 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 836 082 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 838 882 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2026 på inntil 4,9 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 691 920 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 767 680 for år 2024

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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**

- Totalbeløp felleskostnader: 5 356.51 kr i måneden
- Akonto energiavregning: 253.0 kr i måneden
- Garasje: 150.0 kr i måneden
- Felleskostnader: 4 953.51 kr i måneden
- Hva felleskostnader dekker: Felleskostnadene dekker boligselskapets driftskostnader.
- Planlagt økning felleskostnader: Felleskostnadene økte med 3.5% fra 01.01.2026.
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

- Andre relevante opplysninger: A-konto strøm til varmtvann kommer utenfor felleskostnadene.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 357

**Andel Fellesgjeld**

Kr 317 386

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

23.03.2026

**Andel fellesformue**

Kr 20 504

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Vestliskogen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948291142

**Andelsnummer**

193

**Om borettslaget**

Vestliskogen Borettslag, med organisasjonsnummer 948291142, er beliggende i Oslo kommune og består av 228 andelsleiligheter. Forretningsfører for selskapet er OBOS. Selskapet har hjemmeside på [www.vestliskogen.no](http://www.vestliskogen.no).

Borettslaget har én ansatt vaktmester og leier i tillegg inn vikarer fra Aktiv Vaktmesterdrift AS ved ferie og fravær. Sjøpellerommene i hver oppgang ble i 2023 og 2024 omgjort til boder for utleie, hvor inntektene øremerkes tiltak og vedlikehold av fellesarealer.

Vedtatte saker:

- Forslag om forbud mot røyking på balkonger og terrasser mellom kl. 22 og 07 ble ikke vedtatt.

Pågående saker:

- Det har 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.
- Noen beboere har meldt til styret om opplevd utfordringer med vannforsyningen. Det jobbes fortsatt med å finne en forhåpentligvis varig løsning på disse utfordringene. Dette arbeidet håper vi å ferdigstille 2025 med ekstern hjelp.
- 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.
- 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.
- Det er planer for oppgradering av uteområdene, inkludert utskifting av lekehus, utskifting av sand i sandkasser, og etablering av hellegang over plenen ved flaggstangen samt bytte av lyskuppel i oppgangene.
- Det vil bli innhentet tilstands rapport på blokkenes utvendige tak.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 98207639435, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23-03-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 263

Saldo per 23-03-2026: kr 14875416.00

Andel av saldo: kr 55950.42

( siste termin 29-02-2048 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 98207639443, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23-03-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 165

Saldo per 23-03-2026: kr 12637995.00

Andel av saldo: kr 47533.62

( siste termin 30-12-2039 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 98207956848, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23-03-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 307

Saldo per 23-03-2026: kr 56882793.00

Andel av saldo: kr 213902.08

( siste termin 30-10-2051 )

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

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

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

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 681 314,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (1 338 624,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

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

Oppgradering av uteområdene, inkludert utskifting av lekehus, sand i sandkasser, etablering av hellegang og lyskuppel i oppgangene.

Innhenting av tilstandsrapport for blokkenes utvendige tak.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **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 inne katt eller 1 hund etter søknad til styret. Hund/katt skal ikke anskaffes før etter godkjenning av søknaden. I oppganger hvor det er registrert andelseiere/beboere med allergiplager vil styret måtte kunne avslå søknad om hunde-/kattehold. 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**

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.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 99, bruksnummer 107 i Oslo kommune. Andelsnr. 193 i Vestliskogen Borettslag med orgnr. 948291142

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/99/107:

09.12.1986 - Dokumentnr: 80643 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

04.05.1976 - Dokumentnr: 9684 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:99 Bnr:27

13.06.1978 - Dokumentnr: 922554 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:99 Bnr:114

25.11.1991 - Dokumentnr: 63135 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:99 Bnr:112

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 10.11.1978 som omhandler nybygg boligblokk.

Det foreligger ferdigattest datert 27.02.2019 som omhandler nytt røropplegg og nye traseer for tappevann, samt blanding av eksisterende røropplegg.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh.anlegg iht. reguleringsplan s-1935, datert 10.07.1974. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, datert 2015-2030.

Planer med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Ansvarlig megler**

Ove Kristian Midtskog  
Salgsleder / Eiendomsmegler  
[ove@aktiv.no](mailto:ove@aktiv.no)  
Tlf: 480 34 444

### **Ansvarlig megler bistås av**

Ove Kristian Midtskog  
Salgsleder / Eiendomsmegler  
[ove@aktiv.no](mailto:ove@aktiv.no)  
Tlf: 480 34 444

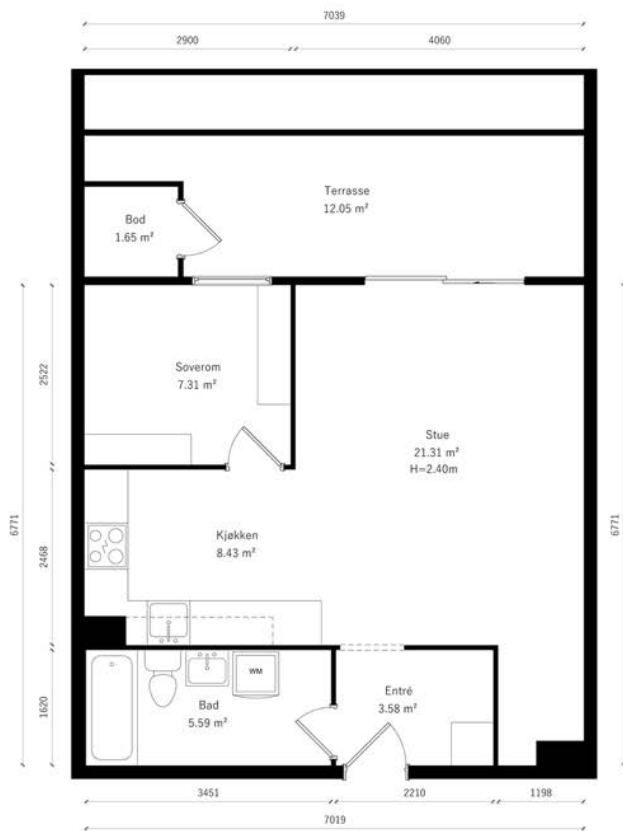
### **Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023  
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

02.04.2026





## Ragnhild Schibbyes vei 18

4.Etasje



Les mer om  
arealberegningen

BO 3D











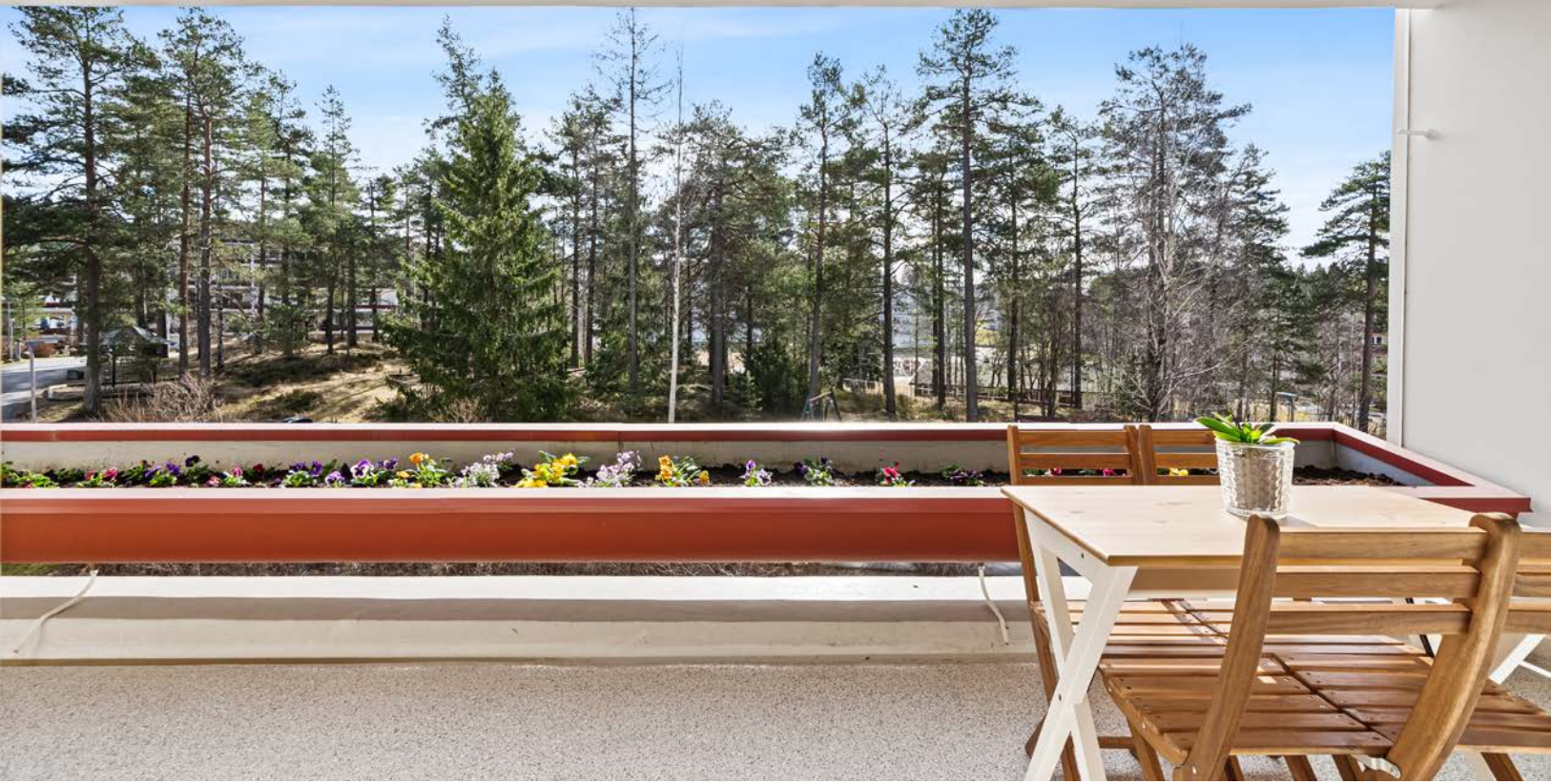




















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Ragnhild Schibbyes vei 18 , 0968 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 99, bnr. 107

# Andelsnummer 193

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 18554-1894

Eiendomsverdi ref nr: PG6222

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS


Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# West Takst og rådgiving as

## Rapportansvarlig



Christian Blom Kjerulf

cbk@taksthuset.no

920 34 854

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

## **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976**

### **UTVENDIG**

[Gå til side](#)

Terrasseblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i betong. Bindsverk mellom elementene utvendig kledd med liggende bordkledning. Flatt tak tekket med sveiset papp e.l.

### **Arealer**

[Gå til side](#)

### **Forutsetninger og vedlegg**

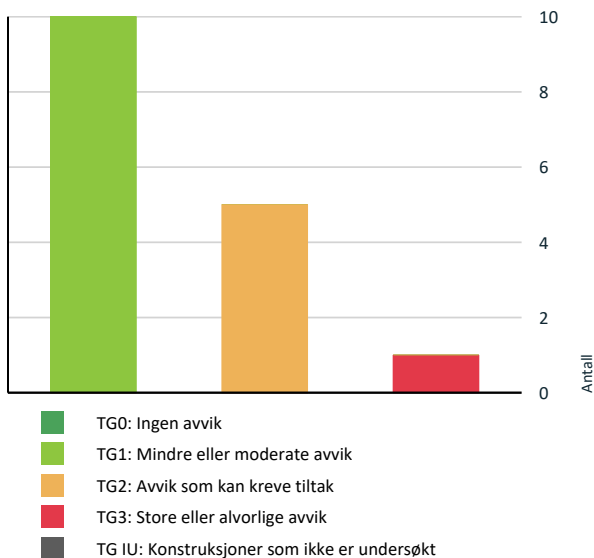
[Gå til side](#)

### **Lovlighet**

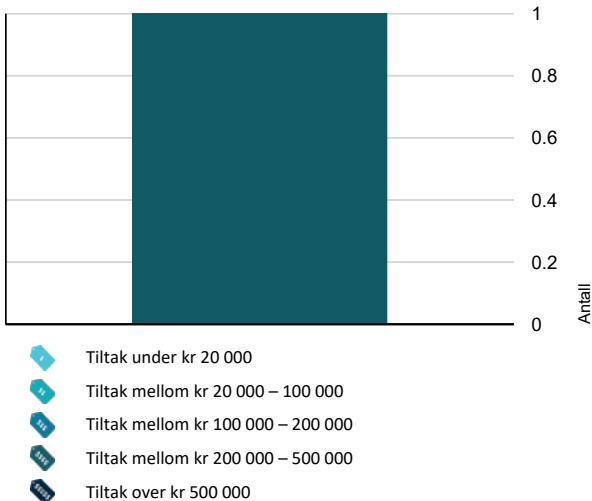
[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arealen er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbare datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker

## 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

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1976

**Kommentar**

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2008



Vinduer med malt treramme

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



Terrassedør med malt treramme

### TG 1 Dører - 1

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør.

# Tilstandsrapport



Inngangsdør i fabrikkklakkert utførelse



Døren er brann- og lydklassifisert

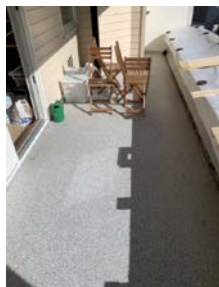
## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stuen til syd/ sydøst-ventd terrasse i betongkonstruksjon.

Terrassene ble oppgradert med oppgradering av blomsterkassene og nytt epioxybelegg på gulv. Utført i perioden mellom 2022-2024.

Årstall: 1976



Oversiktsbilde

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

1-stavs eikeparkett i alle rom. Belegg i badet.

Vegger med malte flater. Våtromstapet på vegger i bad.

Himlinger med malte flater.

Overflater vil normalt være utsatt for slitasje, herunder mindre riper, hakk og eventuelle skjolder som følge av alminnelig bruk. Slike forhold anses som

# Tilstandsrapport

forventet og innenfor normal slitasje.  
Det bemerkes kun avvik som vurderes å overstige det som kan anses som normal slitasje.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1976

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad med oppbygging fra byggeår. Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Originalt plastsluk.  
Badet er utstyrt med frittstående badekar, skapinnredning med servant, opplegg for vaskemaskin og toalett.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det er ikke påvist større avvik i badet. Men det nevnes at våtromstapet har løsnet nederst fra underlaget.  
Badet er av den alder at alle bygningsdeler knyttet til badet har passert forventet levetid. Her nevnes spesielt tettesjikt og sluk. Det er vanskelig å si noe om når badet eksakt må oppgraderes, men grunnet alder anbefales det snarlig oppgradering som føre vare prinsippet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

## ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga ekstrem hard veggplate på kjøkkenveggen. Det lot seg ikke gjennomføre å borre fra kjøkkensiden (forsøkt i kjøkkenskap).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er av den alder at det ikke kan utelukkes lokale skader i omkringliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøkes nærmere ved oppgradering av badet. Videre bruk av badet gjøres på eget ansvar.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, benkekjøl, benkelys og oppvaskmaskin. Tre benkeplate med nedfelt porselens oppvaskum og nedfelt induksjon koketopp.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Felles mekanisk forsert avtrekk

# Tilstandsrapport



Kullfilterventilator



Felles forsert avtrekk like ved kokesone

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Vannledninger - 1

#### Beskrivelse

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

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

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Rørskap plassert i entré

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

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

**Årstall:** 1976

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## TE 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

**Årstall:** 1976

## Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Felles varmtvann. Avregnes med egen vannmåler.

## 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.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

#### Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

Elektrisk oppvarming.

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.

**Uvisst**

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

**Ukjent Så vidt meg bekjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det finnes for el. arbeider utført i forbindelse med nye vannledning og rørskap. Det finnes ikke for absolutt alt el anlegg**

# Tilstandsrapport

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?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannstilløp 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 varmtvannsbereder, 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. 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 - Anbefalingen om utvidet el-kontroll gis på bakgrunn av avdekte avvik og/eller en helhetsvurdering som tar alder på anlegget i betraktning - her manglende dokumentasjon og ukjent historikk.**

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Terrasse

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Gjelder på undersiden av støpt blomsterkasse

Det gjøres oppmerksom på lav høyde for rekkverk (støpt blomsterkasse)

#### Konsekvens/tiltak

Det bør tettes så åpning ikke overstiger 10cm.

Det er vanskelig å gjøre noe med høyde på rekkverk da alle leilighetene har denne løsningen og vil i såfall utløse søknadsplikt.

Det er gjort oppmerksom på fare for fall forholdene.

# Tilstandsrapport



Blomsterkasse fungerer som rekkverk. Lav høyde.

# 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

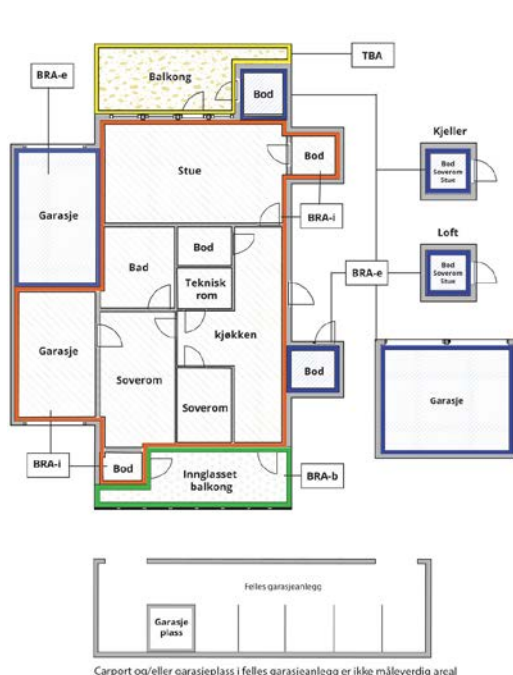
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	48	2		50	12
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>48</b>	<b>4</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré		
Kjeller		Bod	

#### Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Bodnr 42.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Nytt kjøkken i 2021 utført av forrige eier.

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Flatseth Ireneusz, Flatseth Sissel Maria	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	107		0	27192.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Ragnhild Schibbyes vei 18

### Hjemmelshaver

Vestliskogen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4020/VESTLISKOGEN BORETTSLAG	948291142	4020	Obos	Flatseth Ireneusz, Flatseth Sissel Maria

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
193	20 504    31.12.2025	318 733    31.12.2025

### Kommentar

Opplysninger innhentet fra brev fra forretningsfører tilsendt av megler pr. mail.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Opparbeidet felles tomt med bl.a plen, prydbusker, trær og lekeplass.

### Tinglyste/andre forhold

Tilhørende 1 biloppstillingsplass med ladeboks i felles lukket garasjeanlegg. Plassnr 4020.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8184160			

### Kommentar

Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	30.03.2026	Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringsselskap m.m.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Sissel Maria Flatseth

Ireneusz Flatseth

---

## Boligen

Ragnhild Schibbyes vei 18

0968 OSLO

0301-99/107/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2026
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Ragnhild Schibbyes vei 18 - Nabolaget Vestliskogen - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Ospelia Linje 397	3 min	0.2 km
Vestli Linje 4, 5	5 min	0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	10 min	5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min	13.6 km
Oslo Gardermoen	29 min	

## Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 628 elever, 34 klasser	7 min	0.6 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	17 min	1.6 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	14 min	1.2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	22 min	1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min	7.7 km

## Ladepunkt for el-bil

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Naboskapet

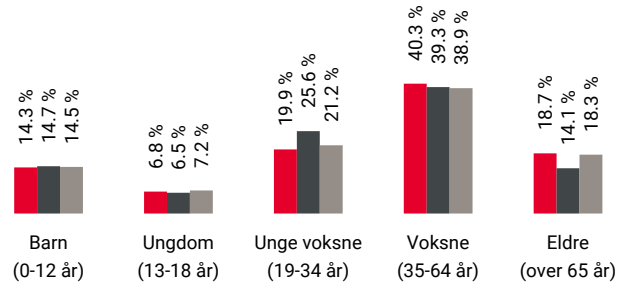
Godt vennskap 68/100



## Kvalitet på skolene

Bra 67/100

## 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) 52 barn	3 min	0.2 km
Vestliberget barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min	0.5 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





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


## Primære transportmidler

 1. Tog/t-bane



 2. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

 **Gateparkering**  
Lett 87/100

## Sport

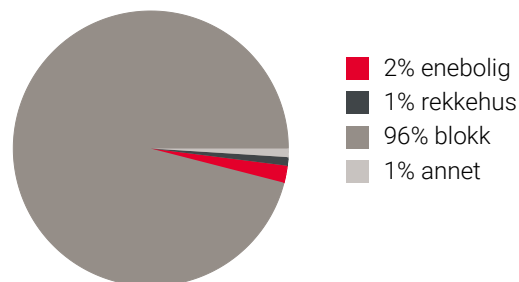
 Vestliskogen brl. ballplass 2 min   
Ballspill 0.1 km

 Ospelia ballplass 7 min   
Ballspill 0.6 km

 Stovner Trimsenter 19 min 

 STOLT Rommen 5 min 

## Boligmasse

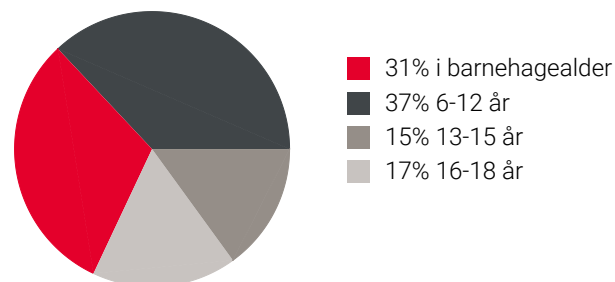


## Varer/Tjenester

 Stovner Senter 19 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

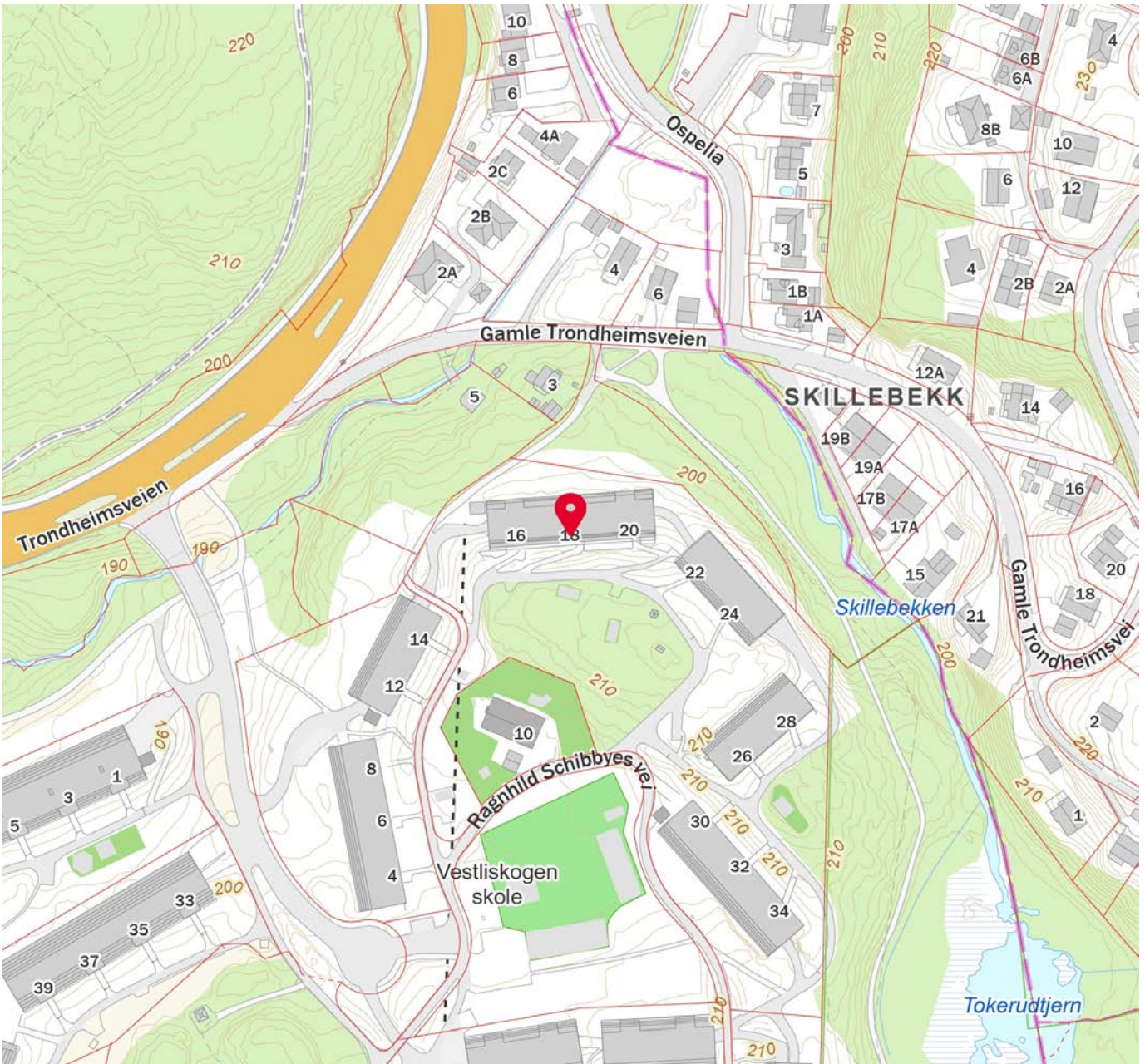


0% 57%

 Vestliskogen  
 Oslo og omegn  
 Norge

## Sivilstand

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



# **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 besluttes 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@styrerrommet.no](mailto:vestliskogen@styrerrommet.no))

Se oppslag i oppgangene for styrets telefontid og telefon nummer.

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

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

## **2 BRUK AV LEILIGHETEN**

2.1 Ro i leiligheten: - Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. Musikkundervisning tillates ikke uten naboers samtykke og styrets godkjenning. Lyd fra musikkanlegg, TV og lignende skal ikke sjenere naboer.

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

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

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

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

## **3 BALKONGER OG UTEPLASSER**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4 GRILLING**

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

## **5 MONTERING AV VARMEPUMPE**

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

## **6 BAD, WC, SANITÆR OG VENTILASJON**

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

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

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

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 sikringskap.

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 plataene 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 hjulgående fremkomstmidler.

## **11 RENHOLD**

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

## **12 KJØRING MED OG PARKERING AV MOTORKJØRETØY**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **13 LEKEPLASSER, GRØNTANLEGG OG GANGVEIER**

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

13.2 Bruk av ild på borettslagets område er forbudt.

13.3 Lekeplasser skal brukes slik at skade ikke påføres noen.

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

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

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

Romerike Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Oslo Nord v/Oda Øvergård Buvik  
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG  
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104260038 . Vår ref.: 0215-1-4020

Dato: 23.03.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: VESTLISKOGEN BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 948291142  
Andelseier: Flatseth, Sissel Maria  
Medeier: Flatseth, Ireneusz  
Leilighetsnummer: 4020  
Adresse: Ragnhild Schibbyes Vei 18, 0968 OSLO  
Andelsnummer: 193  
Gnr. 99  
Bnr. 107

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8184160.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Morten Hvalsengen på 100 % stilling. Han kan nås på telefon 957 77 503 mellom kl. 07.00 og 15.00 på hverdager. Felleskostnader øker med 3.5% fra 01.01.2026 Felleskostnader: Alt er inkludert, men det fremkommer et tillegg for garasje og parkering for et gitt antall andelseiere. A-konto strøm til varmtvann kommer utenfor felleskostnaden. Energiavregning: Boligselskapet har inngått en energiserviceavtale med Techem om avregning av varmtvann. Avregning og eventuelt justering av A-kontobeløp skjer årlig, normalt i juli. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no/leier-beboer/eierskifteskjema/>. Ved spørsmål relatert til fastsatt A-konto, avregning samt innhenting av målerdata så må Techem kontaktes på telefon 22 02 14 59. Garasje: De fleste leilighetene har garasjeplass, disse kan ikke selges eller byttes. Lading av EL-bil er ikke tillatt, men det er opparbeidet fire fellesplasser hvor lading kan fremkomme (etter avtale med styret), belastes den enkelte. Parkering: Borettslaget har gjesteparkeringsplasser. Styret må kontaktes ved forespørsel om leie. Ved overføring av garasjeplass påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prislister. Bod medfølger leiligheten: Brorparten av leilighetene har bod på stueterrassen, noen leiligheter har bod på inngangsplan. Få leiligheter har begge deler. Fryseboks medfølger leiligheten: Nei. Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Nei. Hjemmeside: [www.vestliskogen.no](http://www.vestliskogen.no). Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler og skilt til ringetablå bestilles via styret. Skilt til postkasse bestilles i henhold til informasjonen gitt på innsiden av den enkelte postkasse. Klausuler: Ikke aktuelt. Heftelser/Merknader: Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Andre merknader: Det er ikke tillatt med dyrehold i oppgang 16 grunnet allergiutfordringer hos n beboer. Dersom andelseieren skulle flytte vil styret vurdere saken på nytt. Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Tomten er eiet av borettslaget. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning. Felleskostnadene øker med 2.5% fra 01.08.2025 Garasjeplasser 16 leiligheter har ikke garasjeplass, og det gjelder leilighet 4002, 4006, 4011, 1020, 1021, 2022, 1026, 4035, 4036, 2044, 4044, 0038, 0138, 3038, 4038 og 4039.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

**Bank:** OBOS Boligkreditt AS  
Lånenr.: 98207639435  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,99%  
Restsaldo: 14 875 416,00  
Innfrielsesdato: 29.02.2048  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98207639443  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,99%  
Restsaldo: 12 637 995,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2039  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank:** OBOS Boligkreditt AS  
Lånenr.: 98207956848  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,99%  
Restsaldo: 56 882 793,00  
Innfrielsesdato: 30.10.2051  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 356,51,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energiavregning	253,00	
Garasje	150,00	
Felleskostnader	4 953,51	4 824,51 fra 01.05.2026

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 580,-  
Fradragsberettigede kostnader: 17 280,-  
Annen formue: 20 504,-  
Gjeld: 318 733,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

**Bank:** OBOS Boligkreditt AS  
Lånenummer: 98207639435  
Restsaldo: 55 950,42  
Kapitalkostnader: 349,75  
IN-avtale: Nei

**Bank:** OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207639443  
Restsaldo: 47 533,62  
Kapitalkostnader: 397,25  
IN-avtale: Nei

**Bank:** **OBOS Boligkreditt AS**  
Lånenummer: 98207956848  
Restsaldo: 213 902,08  
Kapitalkostnader: 1 233,22  
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 317 386,12,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

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

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

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

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

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# 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. 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.

## 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.

#### **Sykelrommene**

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 varmpumper 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 fratrukket 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**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 439 141</b>	<b>-1 870 397</b>
<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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-407 315</b>	<b>7 309 537</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 031 825</b>	<b>5 439 140</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		5 804 879	7 463 447
Kortsiktig gjeld		-773 054	-2 024 307
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 031 825</b>	<b>5 439 140</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>14 356 684</b>	<b>13 088 724</b>	<b>15 695 000</b>	<b>15 808 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 324 446</b>	<b>-9 498 161</b>	<b>-8 906 725</b>	<b>-9 327 686</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 032 238</b>	<b>3 590 563</b>	<b>6 788 275</b>	<b>6 480 314</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	197 117	139 341	0	0
Finanskostnader	12	-4 890 731	-4 062 599	-4 778 000	-4 799 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 693 614</b>	<b>-3 923 258</b>	<b>-4 778 000</b>	<b>-4 799 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 338 624</b>	<b>-332 694</b>	<b>2 010 275</b>	<b>1 681 314</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>36 898 616</b>	<b>36 883 878</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 804 879</b>	<b>7 463 447</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 703 495</b>	<b>44 347 325</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Udekket tap	16	-52 427 831	-53 766 454
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-52 405 031</b>	<b>-53 743 654</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>94 335 471</b>	<b>96 066 673</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		387 570	980 148
Skyldige offentlige avgifter	20	41 681	38 763
Påløpte renter		26 476	423 337
Påløpte avdrag		0	151 964
Energivregning	21	250 869	368 632
Annen kortsiktig gjeld	22	66 458	61 464

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

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.

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 376 276</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-43 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 333 076</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	3 300
Nøkler	18 780
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>22 080</b>

**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
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-785 725</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende 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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 274</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar VVS - Trygg VVS AS	-312 500
Prosjektledelse - Multiconsult Norge AS	-133 589
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-446 089</b>
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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 090 355</b>

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 627 190</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-687 763</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

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

**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
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 890 731</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>131 401</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-47 136</b>

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**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**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-1 093 686
----------------------------------	--	------------

---

**SUM INNETEKTER** **-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
<b>TOTALT</b>	<b>93 420 621</b>

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

Bygninger	35 492 019
Tomt	862 453
<b>TOTALT</b>	<b>36 354 472</b>



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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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](http://www.pwc.no)

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



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**

A handwritten signature in blue ink that reads '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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for Vestliskogen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948291142

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 28

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Arild Rebbeng er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

✓ Vedtatt.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Harald Farbrot

Følgende stilte til valg:

Harald Farbrot

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Toril Baarsted

Mesut Kasikci

Følgende stilte til valg:

Toril Baarsted

Mesut Kasikci

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Christer Hedin

Per Anders Pedersen

Følgende stilte til valg:

Christer Hedin

Per Anders Pedersen

## 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegetene og varadelegetene sitter i ett år.

#### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Harald Farbrot

Følgende stilte til valg:

Harald Farbrot

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Baard Berge

Følgende stilte til valg:

Baard Berge

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

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

#### **Styrets innstilling**

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

1) Styret foreslår at, forslaget nedstemmes


2) Følgende endring i husordensreglene:

#### **§ 3 BALKONGER**

Nytt punkt 3.9

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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 18  
0968 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ove Kristian Midtskog

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 480 34 444  
**E-post:** ove@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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