



aktiv.

Ragnhild Schibbyes vei 54, 0968 OSLO

**Lys, praktisk 2-roms med
garasjeplass. Balkong på 12 m².
Nærhet til marka og kollektiv.**



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 357 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 166 562,-
Felleskostn.: Kr 4 584,-
Selger: Malin Blystad Walseth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 47/49 kvm
Tomtstr.: 17907 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 116
Andelsnr.: 90
Oppdragsnr.: 1104250013

Lys, praktisk 2-roms med garasjeplass og balkong. Oppussingsobjekt!

Ragnhild Schibbyes vei 54 er en lys 2-roms andelsleilighet. Leiligheten ligger i 4. etasje, og har en god planløsning med entré, bad, stue og kjøkken i åpen løsning, soverom og bod. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse med bod. Leiligheten har behov for oppussing. Eldre kjøkken og bad med moderniseringsbehov.

Det følger en garasjeplass i felles garasjeanlegg med mulighet for elbil-lader. Varmtvann, garasjeplass og internett er inkludert i felleskostnadene.

Leiligheten ligger sentralt til på Vestli, omkranset av fine grøntarealer og flotte turstier med marka som nærmeste nabo. Med kort avstand til Vestlitorget, T-bane og bussholdeplasser, er alt du trenger innen rekkevidde.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 38 |
| Egenerklæring | 58 |
| Energiattest | 61 |
| Nabolagsprofil | 67 |
| Budskjema | 147 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 49 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 47 m² Entré, bad, kjøkken/stue, soverom, bod og kott.

BRA-e: 2 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tilhørende garasje plass nr 3014. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17907 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet felles tomt for borettslaget på ca. 17907 m². Tomten er opparbeidet med gressplen, store grøntområder, beplantning, prydbusker og trær. Beboer kan nyte godt av borettslagets felles sittegrupper og lekeareal. Videre består tomten av asfalterte internveier og parkeringsareal.

Beliggenhet

Ragnhild Schibbyes vei 54 ligger i et barnevennlig boområde med rekkehus og terrasseleiligheter. En enklere hverdag venter deg med dagligvarehandel, kollektivtilbud og skole under ca. 5 min gang avstand fra ditt hjem. Det er rikelig tilbud med tur- og rekreasjonsmuligheter i marka sommer som vinter. Videre er det barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og T-bane i nærheten. Kort vei til Stovner Senter med forretninger, servicetilbud, restauranter, kaféer, post i butikk, apotek, bibliotek, idrettsanlegg m.m.

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Rommensletta ligger ved Haugenstua og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall, samt golfbane med treningsgreen, golfkro, proshop og klubblokaler. Det er også kort vei til flere tur- og løypealternativer innover i Østmarka. I Østmarka er det gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Andre rekreasjonsmuligheter som ligger en kort sykkeltur unna er Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken - en populær alpinbakke. Det er gode akemuligheter ved siden av bakken, som tilbyr varmetue og utlån av utstyr. Verdensparken ligger også på Furuset. Her er det benker, griller, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen er lett unnagjort på Coop Vestlitorget med 3 min gangavstand fra ditt hjem. Ytterligere kan du blant annet handle hos Coop Extra eller Meny, beliggende hos Stovner Senteret ca. en 8 minutters biltur unna boligen. Senteret har gjennomgått en stor utvidelse på hele 4 500 kvm og har fått mange nye butikker og spisesteder. Senteret har et rikt utvalg som dagligvarehandel, kaféer, spisesteder, klesforretninger, vinmonopol, bibliotek, post i butikk m.m. På fremsiden av senteret er det etablert Linjeparken som gir området et nytt løft både utseendemessig og som et ekstra tilbud med grøntareal. Med bil er det videre kun 10-15 minutter til Lørenskog, hvor du blant annet finner Lørenskog hus og Metro Senter med over 100 butikker og spisesteder og kino. Triaden og Strømmen Storsenter er andre alternativer til shopping.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighetbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

T-banens linje 4 og 5 (Bergkrystallen via Storo / Ringen via Tøyen) tar deg til sentrum, med hyppige avganger og en reisetid på under en halvtime. I tillegg til T-banen er det gode bussforbindelser fra Stovner, med buss nr. 64 og nr. 65 til Furuset samt nr. 67 til Galgeberg. Det er enkelt å komme seg fra Stovner til Lørenskog, Lillestrøm og Skjetten med buss nr. 120 Gullhaug/Tømte og nr. 67 Lørenskog Sentrum. Nattbuss N5 i helgene.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er bygget 1976 og bygget etter forskrift fra 1969. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med steinpusset fasade og trekledning. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2003. Bygningen har Brann- og lydklassifisert ytterdør. Terrasse utgang fra stue. Betongkonstruksjon med epoxy på gulv. Etablert utebod. Delvis overbygget. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG3 gis som følge av manglende nevnte avvik og manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har begrenset kunnskap om boligens tilstand.

Innhold

4. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og bod. Utgang til balkong på ca. 12 kvm.

Det er bod på balkongen på ca. 2 kvm.

Annet: Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Standard

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:

Entré

Romslig entré med innebygget skap og ellers god plass for oppbevaring og oppheng av yttertøy og sko.

Bad

Inngang til badet fra entré. Badet har flislagte vegger og belegg på gulv. Dusj, servant med speil og toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

Romslig kjøkken i delvis åpen løsning mot stuen. Eldre kjøkkeninnredning.

Stue

Romslig stue med plass for sofagruppe og spisebord. Utgang til balkong og store vindusflater. Skjermet utsikt mot et lite skogholt, gode solforhold.

Soverom

Boligen har et soverom med god plass for dobbeltseng og det er et lite kott/skap.

Balkong

Vestvendt balkong med utgang fra stuen med utsikt og gode solforhold. God plass til utemøbler. Det er også en utvendig bod på balkongen, ca 2 kvm.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Obos Home Net inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det følger en garasje plass med leiligheten, nummer 3014. Muligheter for leie av ekstra garasje etter ansiennitet under forutsetning av at det er ledig. Borettslaget har 4 plasser for lading av EL-bil, og kort kjøpes hos parkeringsansvarlig. Ellers gateparkering og gjesteparkering etter gjeldende regler.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8168672

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmtvann er inkl. i felleskostnadene. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt da selger ikke har bebodd eiendommen.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 722 590

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 890 358

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, varmtvann, garasje, internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførsel samt generell drift og vedlikehold av borettslaget.

Fordelt slik:

Felleskostnader 4.115,-

Garasje 300,-

Internett 169,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 584

Andel Fellesgjeld

Kr 357 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2025

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestlitoppen Borettslag

Organisasjonsnummer

948447819

Andelsnummer

90

Om borettslaget

Borettslaget består av 158 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Vestlitoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948447819, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 99 ,116 og 117. Første innflytting skjedde i 1976. Tomten ble kjøpt i 1986. Borettslaget 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. Vestlitoppen Borettslag har ingen ansatte.

Styrets arbeid

Styret ble valgt i Generalforsamlingen den 18. april 2023. Styret har hatt 14 styremøter pr april 2024, og det er behandlet 169 saker. Det er i tillegg avviklet generalforsamling, samt avholdt 5 orienteringsmøter for beboerne og 12 åpne styrerom. Styret har dessuten deltatt i 16 møter i forbindelse med vedlikeholdsprosjektene og skifte av Internett og Tv leverandør. I tillegg har det vært mange befaringer både i forbindelse med rehabiliteringen og de andre prosjektene. Året har som beskrevet over medført mye arbeid for styret. Dette på grunn av flere ferdigstilte prosjekter, etterkontroll av disse og gjennomføring av etterarbeider av betong/fasadeprosjektet.

Økonomi

Styret har ment at vi betaler for mye i renovasjonsavgift. Etter nærmere 3 års diskusjon med Oslo Ren har vi fått medhold og fikk på slutten av 2023 tilbakebetalt ca 800000,- noe som kommer godt med i borettslagets økonomi. Det ble i 2023 installert vannmålere som måler alt forbruk av vann i borettslaget. Dette ble gjort etter å ha innhentet erfaring fra andre steder, hvor det viser seg at dette skal spare betydelige summer i stedet for betaling etter kvadratmetere. Det er på nåværende tidspunkt for tidlig å si om dette stemmer for vårt borettslag. Foreløpig beregning tilsier at det er betalt inn mer enn benyttet for oppvarming av varmtvannet i 2023. Dette betyr at det er stor sannsynlighet for at mange får tilbakebetaling, og at det for noen kan bli relativt store endringer på a-konto beløpene resten av året.

Parkeringshus.

Det er montert overvåkningskamera i alle garasjer samt innkjøringer og søppelkontainere. Disse har vært til stor hjelp i forbindelse med skadeverk etc. Det er også blitt installert App parkering i gjestegarasjene fra 1 mars 2024.

Balkonger/fasader

Rehabilitering av balkonger/fasader startet umiddelbart etter påske 2018 og pågikk fram til januar 2020 når siste nedløp og rekkverk ble montert på 36 og 38. Nye renner og nedløp ble montert på RS 46 til 54 i 2021. Dette på grunn av at de første var feildimensjonert. RS 36 til 40 fikk montert ny større type. Ved befaringer er det registrert en del feil og mangler. Entreprenør PA trakk seg fra etterarbeidet og Viking entreprenør er engasjert som erstatning. Restarbeidene vil bli utført første halvår 2024.

Nye avtrekksvifter.

Det ble høsten 2018 montert nye avtrekksvifter i alle oppganger. Det har vært alt for sterkt avtrekk med støy og for noen også problemer med å holde innnetemperaturen oppe. Etter ny justering i begynnelsen av februar 2019 var det forventet at problemene skulle forsvinne. Dette skjedde ikke og på nyåret 2020 ble det igangsatt utskifting av alle ventiler til ventiler som justerer seg automatisk. Dette var forventet ferdig til 1. mai, men på grunn av Coronaviruset ble det en del forsinkelser. Noen hadde feilmonterte ventiler og måtte betale utskifting/ekstraarbeid selv. Nå er så langt styret kjener til avtrekksystemene i orden. Anlegget ble endelig ferdig i 2021 og ser ut til å virke som forventet. Viktig at ventiler i vinduer er åpne samt at ventiler ikke må tettes. Det er viktig at samtlige følger beskjeden om rengjøring av ventilene, instruks vedlagt i tidligere infoskriv.

Økonomiske Løsninger har byttet navn til Ren Service. Styret har avtale med Ren Service AS. Etter arbeid med å skifte gulvbelegg i trapper og ganger i 2018 ser det ut til at renholdet nå går noe bedre enn før.

Komprimatorbil/Container

Renova AS tar seg av avfall som beboerne setter ut en gang i året. Dette er i henhold til vedtak på generalforsamlingen i 2019.

Kommunen har flere lokale innsamlinger hvert år. Det er også gratis å levere fra seg avfall på Brobekk. Det blir innsamling i 8. april 2024 det blir også små containere fra Oslo kommune for farlig avfall, dette i mai måned. I år vil det bli delt ut nye lapper for merke av sykler i sykkelboder, sykler som ikke har de nye merkene festet rundt sete vil bli fjernet, dette vil bli kontrollert den 8. april. Viktig at beboere i RS 36 -38 og 40 sjekker spesielt.

EL-bil ladning

I løpet av etter vinteren 2020 ble det fullført prosjekt for lading av Elbil på egen parkeringsplass. Alle som satte fram ønske om det fikk tilgang fra 1. mars 2020. Det er fortsatt mulig å bestille lader til redusert pris. Det blir ny betalings avtale i april 2024, hvor det blir å betale for forbrukt strøm og ikke abonnement. De som leier ut plassen sin og hvor leier vil ha ladning, må eier av plassen bestille dette abonnementet.

Elbil RS 56

Når det gjelder laderne på gavlen av RS 56 er 2 av dem fast utleid til HYRE mens de 2 andre er åpne for offentlig bruk.

Vannskader

Styret har hatt en del å gjøre med vannskader Eksempler på skader er for eksempel: Skader som følge av at beboere har tatt ut badekar og dusjer rett på et gulv der gulvbelegget er sprøtt. Her renner vannet ned til naboene. Bad som er pusset opp uten at det er brukt fagfolk. Eksempler er: Membran som ikke er god nok, samt at varmekabler er lagt uten autoriserte fagfolk. Skader på membran må utbedres før forsikringen tar følgeskadene.

Andre skader

Lufteventiler tettes slik at det mekaniske avtrekket ikke fungerer. Dette fører til at vinduer dugger og blir ødelagt samt at det kommer svartsopp på tak og vegger. Styret har sendt informasjon til beboerne om at ventiler må være åpne både i vinduer og i vegger. Mange feil ble lokalisert i forbindelse med ventilasjonsarbeidene, eksempler: avtrekksvifter, ventiler, varmeovner under vinduer samt luftespalter under dører. Skader som følge av at vaskemaskiner og oppvaskmaskiner ikke er installert av fagmann dekkes ikke av forsikring, samsvarserklæring må fremviser ved skade.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og/eller postkasse bestilles av styret ved å sende en skriftlig bestilling til e-post: vestlitoppen@styrerommet.no eventuelt med notat i styrets postkasse i RS 40 underetasje. Alle klistremerker med navn vil bli fjernet fortløpende.

Aktiv Vaktmesterdrift ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til kontrakt. Dette betyr at Kenneth Støkkebo som var vår vaktmester tidligere er tilbake. Borettslaget sparer med den ordningen ca 200000.- pr år. Noe må sikkert brukes for å ta eventuelle topper, men det blir likevel en betydelig besparelse. Desember og Januar var veldig vanskelig å drifte, dette pga kulde, snø og varmegrader i en salig mix. Vi har brukt mye varmekabler slik at vi unngår skader på beboere.

Styret gjør alle beboere oppmerksomme på at veien fra VS 196-RS 2 er en kommunal vei som de skal drifte med måking og strøing, dette gjelder også gangveien fra Vestli torget til RS 2. Angående gangveien på gavlen RS 46 er den også ett kommunalt ansvar. Det er sendt inn over 20 bymeldinger på denne.

Ifølge styreleder har borettslaget gått til anskaffelse på ny traktor kr 2,4 mil, obos nøkkel innført. Bilgjennkjenning garasje fra 1 september, samt nye kampar i garasjer. Det vil bli en husleie økning på kr 10 % fra 01.07.2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: HUS601-11445644 5

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 1.492.200,-

Restløpetid: 4 år 1 md.

Terminer per år: 2

Rente: Flytende, 4,68%

Andel av saldo: 7.230,-

Lånummer: OBBK01-98207425737

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 9.825.361,-

Restløpetid: 10 år 10 md.

Terminer per år: 12 Flyt 5,59%

Andel av saldo: 47.697,-

Lånummer: OBBK03-98207777897

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 62.220.750,-

Restløpetid: 34 år 8 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flytende, 5,59%

Andel av saldo: 302.016,-

Lånummer: OBBK04-98207975311

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 808.592,-

Restløpetid: 6 år 7 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flytende, 5,59%

Andel av saldo: 0

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

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde 1 hund eller 1 katt. Skriftlig søknad må sendes styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 116 i Oslo kommune. Andelsnr. 90 i Vestlitoppen Borettslag med orgnr. 948447819

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/99/116:

16.07.1986 - Dokumentnr: 42966 - Bestemmelse om vann/kloakk

Med flere bestemmelser

23.01.1976 - Dokumentnr: 1694 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:99 Bnr:27

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk Ragnhild Schibbyes vei 50-54 datert 10.11.1978.

Det foreligger ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 9.02.77.

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av rørstammer datert 02.12.2016.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 26.02.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.11.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig ihht S-1935: Endret reguleringsplan med reg. best. for gnr. 99, bnr. 27 m. fl. Felt Cn på Vestli området - Byggeområde for boliger, friområde, trafikkområde m.v.

Nærliggende tomt regulert til tomt for off. bygning(grendeskole, fritidshjem) maks 2 et. ihht s-2076 og S-2266.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000 (Prisantydning)

357 000 (Andel av fellesgjeld)

3 157 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 166 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 174 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 177 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Vedtekter

Husordensregler

Vedtekter

Årsmøte 2024 - protokoll og innkalling

Ferdigattest

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Annet

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,3% av salgssum. I tillegg kommer kr 51 400,- og utlegg kr 19 225,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Marianne Lund Østhagen
Daglig leder / Eiendomsmegler
marianne@aktiv.no
Tlf: 934 94 445

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

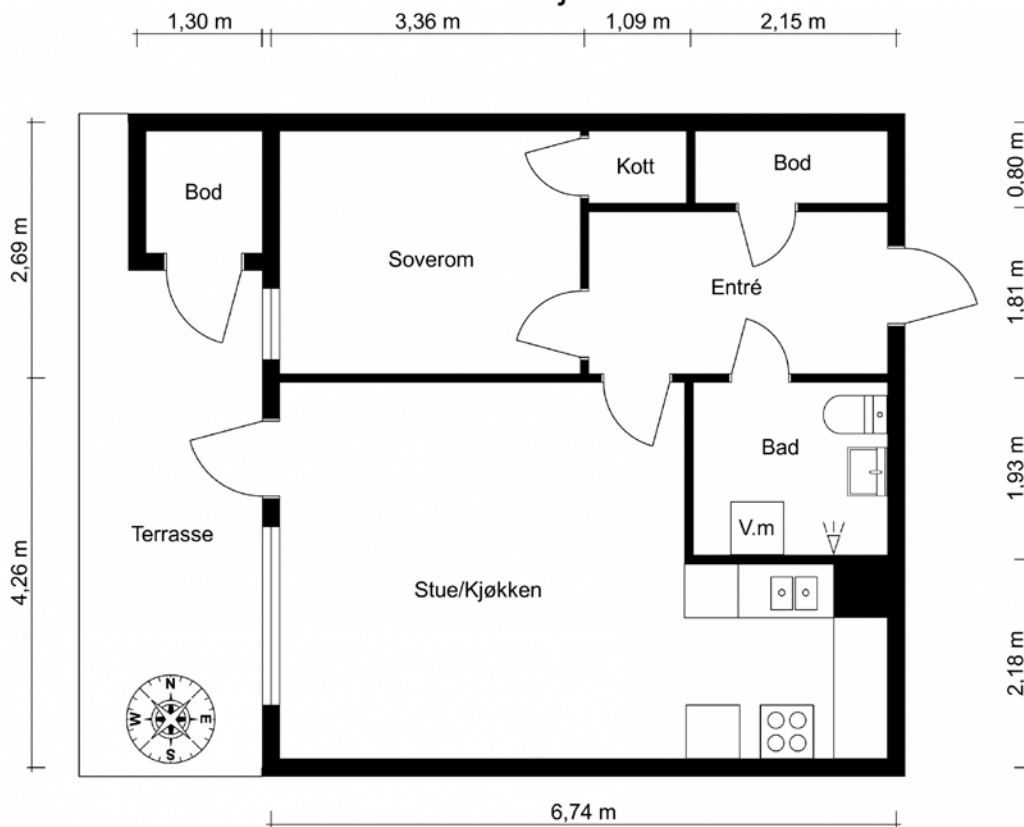
Salgsoppgavedato

12.02.2025



Ragnhild Schibbys vei 54

4. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.
































Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ragnhild Schibbys vei 54, 0968 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 99, bnr. 116
-  # Andelsnummer 90

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



Befaringsdato: 07.02.2025

Rapportdato: 10.02.2025

Oppdragsnr.: 18925-1663

Referansenummer: IM3759

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Malin Blystad
Walseth



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er bygget 1976 og bygget etter forskrift fra 1969. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med steinpusset fasade og trekledning. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2003. Bygningen har Brann- og lydklassifisert ytterdør. Terrasse utgang fra stue. Betongkonstruksjon med epoxy på gulv. Etablert utebod. Delvis overbygget. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppefliser og beleg. Veggene har tapet og malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører og stuedør med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm underkant oppbrett ved terskel. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med vegghengt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Åpen dusj. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med folierte fronter. Benkeplaten er av laminat og benkebeslag av stål. Ett-greps kjøkkenarmatur. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Innvendige utenpåliggende vannledninger på bad er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk sentralstyrt ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er undersøkt ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

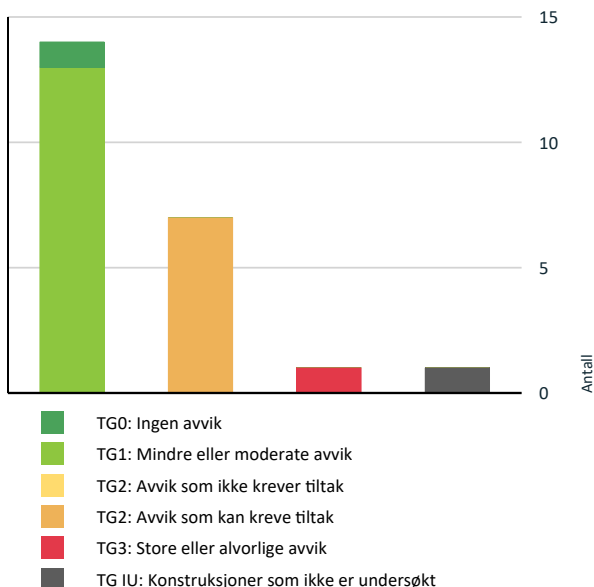
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger fra byggeår er fremlagt

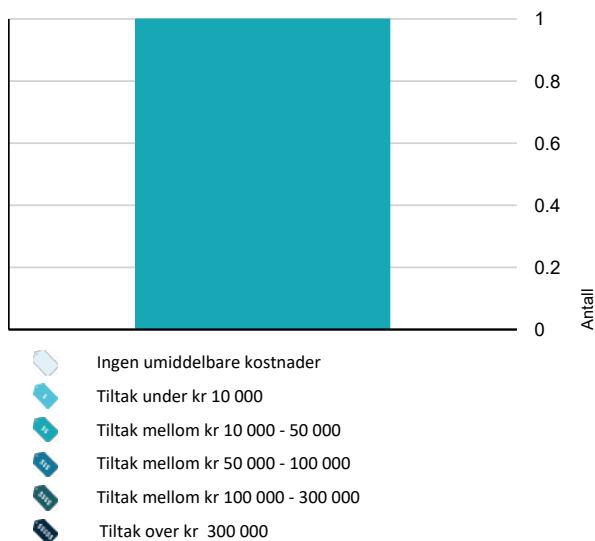
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Eier har ikke bebodd eiendommen. Egeneklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1976

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2003.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har Brann- og lydklassifisert ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utgang fra stue. Betongkonstruksjon med epoxy på gulv. Etablert utebod. Delvis overbygget.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, teppefliser og belegg. Veggene har tapet og malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Med tanke på dagsens forventning av overflater anses disse som utgått med tanke på alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og stuedør med glassfelt.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er 2 hull i vegg etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette hull med silikon. Hull er ikke i våt sone og derfor ingen risiko for fuktskader.



Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm underkant oppbrett ved terskel.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale bak fliser på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Med tanke på badets alder på 20 år, anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen. Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med vegghengt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Åpen dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Noe synlig svelling på nedre del av skap mot dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør etableres kabinett for å unngå fuktbelastning på baderomsmøbel.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med folierte fronter. Benkeplaten er av laminat og benkebeslag av stål. Ett-greps kjøkkenarmatur.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Innredningen vurderes å ha tiltenkt funksjon ut fra alder. Lokal utbedring eller utskifting for å lukke avvik må regnes med ut fra ønsket standard til dagens forventning.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator er ikke etablert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablere kjøkkenventilator for å unngå unødig matos ved matlaging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2015

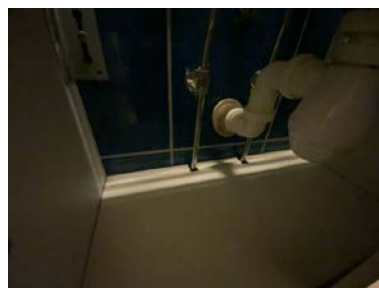
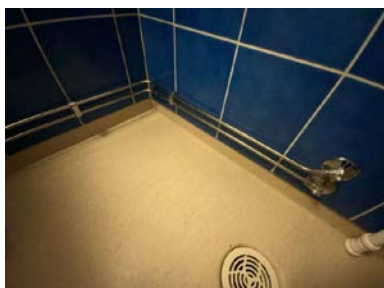
Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige utenpåliggende vannledninger på bad er av kobber.

Årstall: 2015

Kilde: Info fra sameie/borettslag



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk sentralstyrt ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. 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)

Tilstandsrapport

eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er undersøkt ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.

1976

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er lagt opp skjøteledninger som stikkontakter noe som ikke er lovlig. Det er blanding mellom jordet og u-jordet stikkontakter.

Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG3 gis som følge av manglende nevnte avvik og manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

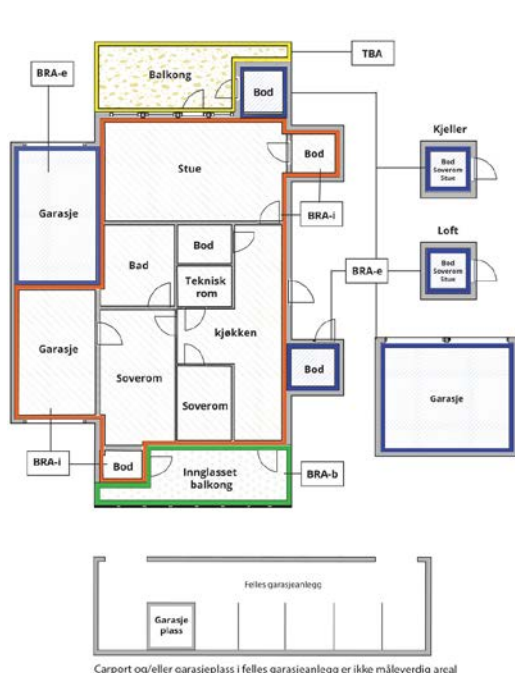
Hva er måleverdig areal?

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 5.Etasje | 47 | 2 | | 49 | 12 |
| SUM | 47 | 2 | | | 12 |
| SUM BRA | 49 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 5.Etasje | Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Bod, Kott | Utebod | |

Kommentar

Tilhørende garasje plass nr 3014.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra byggeår er fremlagt

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 44 | 3 |

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod og kott er benevnt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------------------------|---------------|
| 07.2.2025 | Øyvind Nåmo Rønning Nøkkelbefaring | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 99 | 116 | | 0 | 17898.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Ragnhild Schibbyes vei 54

Hjemmelshaver

Vestlitoppen Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 90/VESTLITOPPEN BORETTSLAG | 948447819 | 90 | | Walseth Malin Blystad |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

90

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 0 | 1986 |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--|----------|------|----------------|--------------|
| Tryg Forsikring | 8168672 | | | |
| Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 06.02.2025 | Ikke bebodd eiendommen og derav ingen kunnskap. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Ferdigattest | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent | | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IM3759>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord | |
| Oppdragsnr. | |
| 1104250013 | |
| Selger 1 navn | |
| Malin Blystad Walseth | |
| Gateadresse | |
| Ragnhild Schibbyes vei 54 | |
| Poststed | Postnr |
| OSLO | 0968 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn <input type="text"/> | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn <input type="text"/> | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |

Document reference: 1104250013

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

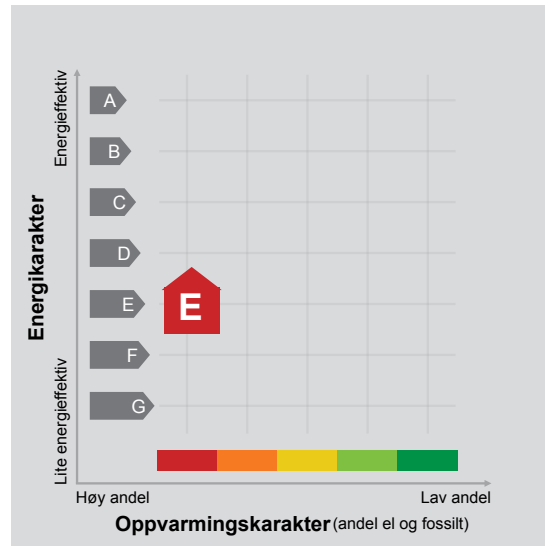
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------------|--|----------------------------|---|
| Malin Blystad walseth | bdc506c9e4d214f92f05b4d 18f273acd9bf58b87 | 06.02.2025 07:36:33 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1104250013

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

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Ragnhild Schibbys vei 54 |
| Postnummer | 0968 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 99 |
| Bruksnummer | 116 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81744807 |
| Bruksenhetsnummer | H0302 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-78964 |
| Dato | 12.02.2025 |



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

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

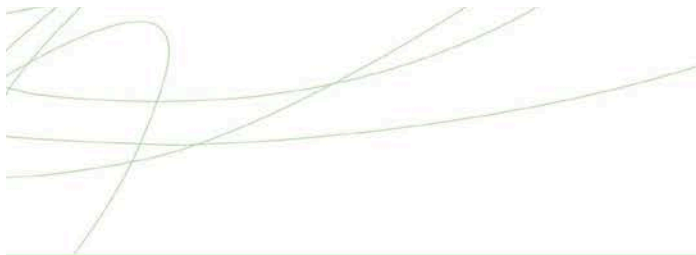
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

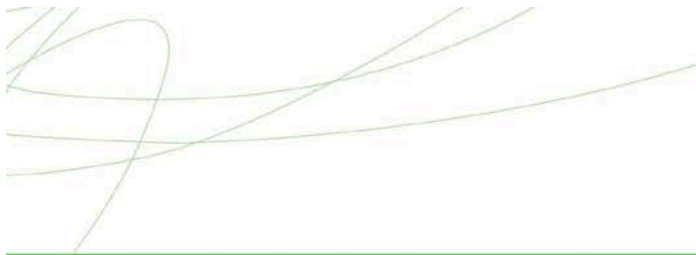
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 1976 |
| Bygningsmateriale: | Betong |
| BRA: | 49 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Ragnhild Schibbyes vei 54 - Nabolaget Vestliskogen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| 🚇 Vestli Linje 4, 5 | 1 min 🚶 0.1 km |
| 🚇 Vestli T Linje 5B, 5N | 4 min 🚶 0.3 km |
| 🚇 Grorud stasjon Linje L1 | 8 min 🚶 5.2 km |
| 🚇 Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 20 min 🚶 13.5 km |
| ✈️ Oslo Gardermoen | 29 min 🚶 |

Skoler

| | |
|--|--------------------|
| Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser | 4 min 🚶 0.3 km |
| Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser | 20 min 🚶 1.5 km |
| Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser | 13 min 🚶 1 km |
| Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser | 22 min 🚶 1.7 km |
| Bjerke videregående skole 464 elever | 10 min 🚶 7.6 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---------|
| 🚗 Vestlitoppen offentlig - Venstre (2 lad...) | 6 min 🚶 |
| 🚗 Vestlitoppen Brl Offentlig lading | 6 min 🚶 |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

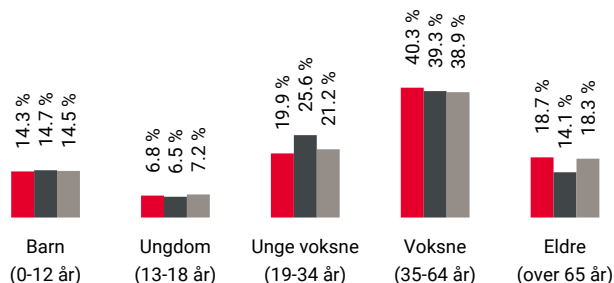
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

| | |
|--|-------------------|
| Vestlitoppen barnehage (1-5 år) 54 barn | 1 min 🚶 0.1 km |
| Vestliskaret Fus barnehage (1-5 år) 40 barn | 3 min 🚶 0.2 km |
| Vestliberget barnehage (1-5 år) 44 barn | 4 min 🚶 0.3 km |

Dagligvare

| | |
|-----------------------|----------|
| Coop Extra Vestli | 3 min 🚶 |
| Rema 1000 Gjelleråsen | 25 min 🚶 |



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



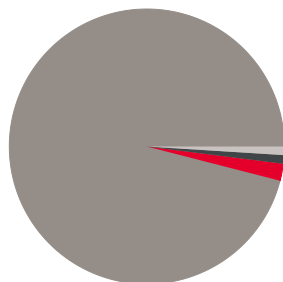
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

| | | |
|--|--|-----------------|
| | Vestliskogen brl. ballplass Ballspill | 0.1 km |
| | Nico hambros vei balløkke Ballspill | 3 min 0.2 km |
| | Stovner Trimsenter | 20 min |
| | STOLT Rommen | 6 min |

Boligmasse

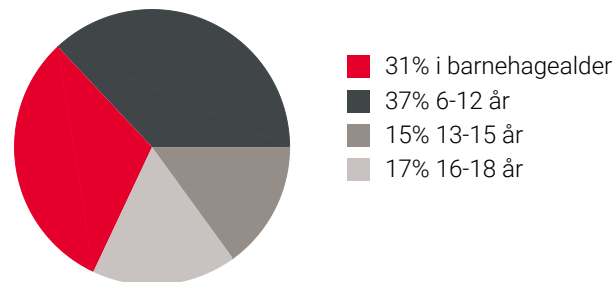


- 2% enebolig
- 1% rekkehus
- 96% blokk
- 1% annet

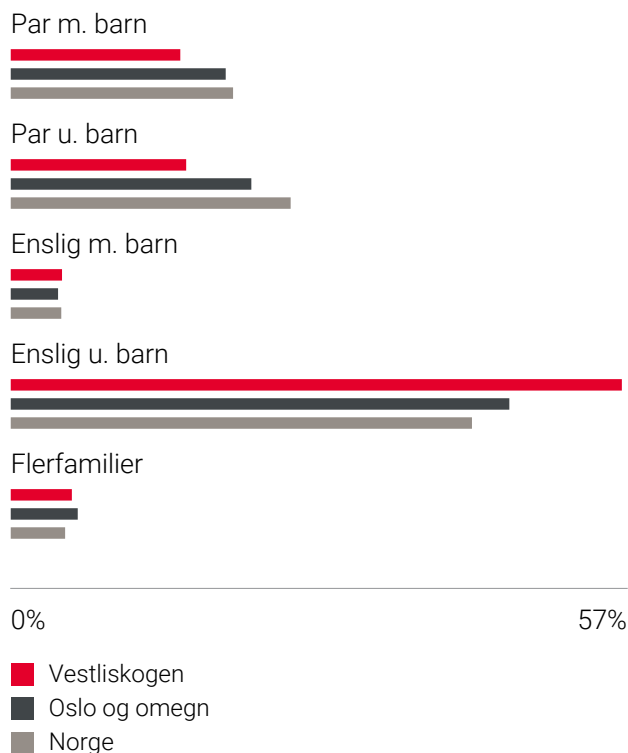
Varer/Tjenester

| | | |
|--|--------------------|--------|
| | Stovner Senter | 20 min |
| | Ditt Apotek Vestli | 3 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

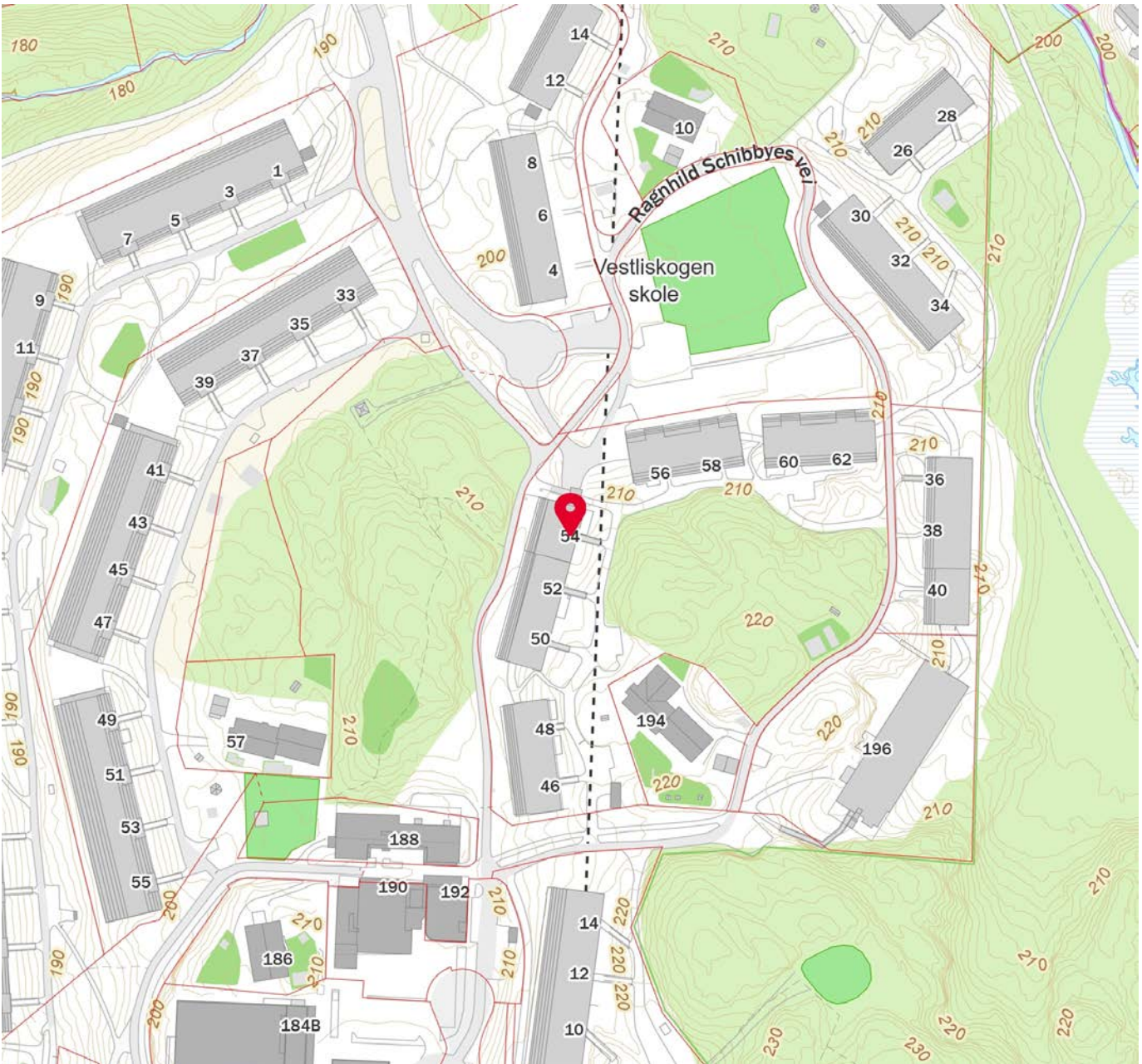



Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

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

8291565

214/3014

06.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.02.2025.

Boligselskap: 214 Vestlitoppen Borettslag
Organisasjonsnr: 948.447.819
Andelseier: Malin Blystad Walseth
Leieobjektnr: 3014
Adresse: Ragnhild Schibbys Vei 54, 0968 OSLO
Andelsnummer: 90
Borettsinnskudd: kr 21.000,–
Hjemmeside: www.vestlitoppen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8168672.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Bytta av leverandør av internettleverandør til Obos Opennet, Pris 169,- pr mnd for internett pr andel. og Tv-pakke blir ikke inkludert.
- Garasjeleie økes til 300kr pr mnd fra 01.01.23
- Energiavregning: Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann og kaldt forbruksvann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk.
- Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger.
- Du som beboer kan logge deg inn i Curves (EcoGuard) og hente ut informasjon om ditt forbruk.
- Garasje medfølger leiligheten: De fleste leilighetene har garasjeplass, disse kan ikke selges eller byttes. Det kan også leies garasjeplass via styret med forbehold om at det er ledige plasser.
- Parkering medfølger leiligheten: Nei. Borettslaget har 4 plasser for lading av EL-bil, og kort kjøpes hos parkeringsansvarlig.
- Bod medfølger leiligheten: Borettslaget har boder til utleie, med forbehold om at det er ledige plasser. Ved forespørsel ta kontakt med styret.
- Fryseboks medfølger leiligheten: Nei.
- Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Nei.
- Hjemmeside: www.vestlitoppen.no.
- Nøkkel - og skiltbestilling: Bestilles via styret ved henvendelse til vestlitoppen@styrerommet.net.

- Klausuler: Ingen.
- Heftelser/Merknader: Bestemmelser om vann - og kloakkledninger, for ytterligere informasjon ta kontakt med kommunen.
- Andre merknader: Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.
- Leilighet 58/2019: Her har styret pålagt beboer å pusse opp badet - info til megler
- Styret har søkt om lån på 3.000.000,- til innkjøp av ny traktor i 2025

Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|------------------------|------|--------------|--------------|----------------|---------------------------|---------------|-------|
| * HUS601-11445644 5 | A | 1.492.200,- | 4 år 1 md. | 2 | | Flyt | 4,68% |
| * OBBK01-98207425737 A | A | 9.825.361,- | 10 år 10 md. | 12 | | Flyt | 5,59% |
| * OBBK03-98207777897 A | A | 62.220.750,- | 34 år 8 md. | 12 | | Flyt | 5,59% |
| * OBBK04-98207975311 A | A | 808.592,- | 6 år 7 md. | 12 | | Flyt | 5,59% |

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.584,- pr. md.

Herav:

| | |
|-----------------|---------|
| Felleskostnader | 4.115,- |
| Garasje | 300,- |
| Internett | 169,- |

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings- pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|-----------|
| 70,- | | 20.417,- | 0,- | 364.061,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| Lånennummer | Restsaldo | Kapital- kostnader |
|----------------------|-----------|-----------------------|
| * HUS601-11445644 5 | 7.230,- | 167,- |
| * OBBK01-98207425737 | 47.697,- | 490,- |
| * OBBK03-98207777897 | 302.016,- | 1.646,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 357.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, 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/Tom Kinn Ragnhild Schibbyes Vei 54, 968 OSLO, e-post: tom55kinn@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

| <u>Type gebyr</u> | <u>Beløp</u> | <u>Betales av:</u> |
|--|--------------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8.212,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8.212,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6.570,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Vestlitoppen Borettslag, org nr 948447819, vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2006. Endret på ordinær generalforsamling 23. mai 2013 og 24. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestlitoppen 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 2% 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 husstandsfelleskap 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. Borett 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. Styret skal ha skriftlig melding.
- (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.

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 leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseier skal selv sørge for maling/beising av utvendige vegger, der dette kan gjøres uten bruk av spesielt sikringsutstyr. Borettslaget skal dog holde maling/beis og verktøy.

(4) 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 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.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) 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.

(10) Tepper på veranda ("verandagress") fjernes om vinteren, da tildekking vil skade gulvet.

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 utskiftning. 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.

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

(3) 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 en 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 samme antall 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 VESTLITOPPEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24.05.1978, med senere endringer vedtatt på generalforsamling 16.06.1982, 29.05.1988, 30.05.1990, 26.05.1998, 11.05.2000, 29.05.2002, 24.05.2004, 15.05.2006, 15.05.2008, 07.05.2009, 12.05.2011, 25.03.2015, 18.05.2016, 21.04.2017, 14.05.2019 og 24.05.2022, 13.05.2024

RO I LEILIGHETEN

Foreldre plikter å påse at barn ikke sjenerer leieboerne med unødig bråk og støy.

Det skal være ro i leiligheten **ALLE DAGER** fra kl. 22.00 til 08.00.

Dette gjelder også bruk av vaskemaskin og tørketrommel.

Banking, boring og annen støyende virksomhet er kun tillatt **MANDAG TIL FREDAG** fra kl. 08.00 til 19.00 og **LØRDAG** fra kl 09.00 til 16.00.

På **SØN-** og **HELLIGDAGER** samt **OFFENTLIGE HØYTIDSDAGER** er **ALL STØYENDE VIRKSOMHET** forbudt.

FELLESROM

Fellesrom leies ikke ut, grunnet brann /rømnings fare.

BRUK AV VASKEMASKIN OG TØRKETROMMEL

Bruk av vaskemaskin og tørketrommel er ikke tillatt brukt i tidsrommet 22.00 – 08.00.

MUSIKKUNDERVISNING OG -ØVING

Musikkundervisning og -øving tillates bare hverdager i tidsrommet 09:00-20:00 etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av. Gitt tillatelse kan trekkes tilbake.

Vinduer og balkongdører skal være lukket mens musikkinstrumentet eller høytaler er i bruk.

Piano skal settes med benene på glass-skåler som hviler på gummiplater av ca. 2 cm tykkelse eller en annen god isolering.

TRAPPER / TRAPPEROM

Ingen må sette fra seg ski, kjelker, søppelposer eller annet i felles trapperom eller gang. Sykler og barnevogner kan settes i trapperom om de ikke er til sjenanse / hinder for øvrig ferdsel.

Røyking i oppgangen er ikke tillatt.

OPPGANGER

Utgangsdørene skal til enhver tid være låst.

Det skal være navneskilt på ringetablå utenfor ytterdør, på postkasse og på/ved entrédør.

SØPPELHÅNDTERING

Søppelkontainere for tørt restavfall er plassert utenfor blokken. Fuktig søppel og skarpe gjenstander skal pakkes så godt inn at innholdet ikke flyter ut eller stikker igjennom. Papir og papp **skal** kastes i egne oppsatte papircontainere.

Større, våte eller brannfarlig avfall som skal kastes, skal besørges av den enkelte beboer.

Disse er **FORBUDT** å kaste i borettslagets avfallscontainere.

Styrets og vaktmesters arbeidstid ifm opprydding når disse reglene brytes blir fakturert den enkelte beboer som begår regelbrudd.

Se hjemmesidene for plassering av de ulike søppel stasjonene.

Tidligere brukte nedkastluker (søppelsjakter) er plombert og skal ikke benyttes. Dette ble utført etter pålegg fra Oslo kommune om at dette ikke kunne benyttes.

SANITÆR

I klosettet må det ikke kastes avispapir o.l. som kan tette avløpsrørende. Skru aldri kranene helt opp så det oppstår sjenerende sus. HUSK ALLTID å stenge kraner, slik at vannskade kan unngås. Badekaret må ikke brukes til klesvask da tråder og lo vil stoppe til avløpsrøret.

BALKONGER / VINDUER

På balkonger eller i vinduer må det ikke henges opp tøy slik at det er synlig fra vei eller gate. Banking og risting av sengeklær, tepper eller puter på balkonger eller i vinduer er ikke tillatt. Det sjenerer naboeligheter og underliggende leiligheter. Tøy kan tørkes på snorer eller stativ, ikke høyere enn 110 cm.

Trær og busker i verandakassene må begrenses i størrelse slik at de maksimalt når opp til taket på egen terrasse, skal heller ikke henge utover verandakassen på slik måte at det sjenerer underliggende leilighet.

GRILLING

På terrasser og balkonger er det av brannhensyn kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill. Det er ett absolutt forbud mot bruk av vanlig kullgrill.

Grilling skal for øvrig utføres slik at naboer i minst mulig grad sjeneres.

ANTENNEANLEGGET

Til fellesantenneanlegget må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoblingsutstyr (ledninger som er tilpasset anlegget). Kontakt styret for opplysninger.

Private uteantenner for vanlig radio og fjernsyn tillates ikke oppsatt uten styret godkjennelse. Parabolantenner kan bare settes opp med styret godkjennelse.

MONTERING AV VARMEPUMPE

Andelseierne har anledning til å montere varmepumper etter søknad. Når styret har godkjent opplegget for monteringen, kan varmepumpen monteres av godkjent installatør.

Utedelen av varmepumpen skal plasseres på andelseierens veranda og ikke være synlig på fasaden.

Andelseieren er selv ansvarlig for å fjerne is som kommer fra vandamp fra utedelen av varmepumpen og vedlikeholde og holde varmepumpen fri for is og snø.

Slangen mellom innedelen og utedelen av varmepumpen går gjennom ytterveggen og må være slik at det ikke kan sive inn vann eller fuktighet rundt slangen. Hullet må plasseres så høyt over verandagulvet at smeltende snø ikke kan gi fuktskade på veggen.

Andelseieren er ansvarlig for hvert år å sjekke om hullet er tett og foreta etterfuging av hullet gjennom veggen for å forhindre veggskader, eventuelt sammen med vaktmester.

Andelseier som monterer varmepumpe, er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen og inventar som følge av monteringen.

PARKERING

Borettsshaver med tilhørende husstandsmedlemmer som eier eller disponerer motorkjøretøy(er) og som ønsker å parkere på borettslagets område, plikter å skaffe seg garasje plass for hvert enkelt kjøretøy. Det må betales garasjeinnskudd for første motorkjøretøy og garasjeleie for hver garasje plass.

Motorkjøretøy og tilhengerredskap skal ikke parkeres på borettslagets område utenom de regulerte garasjeplasser.

Bredden på biler i parkeringshusene settes til maks 190 cm. Lengden settes til maks 550 cm. Biler som overstiger dette, kan taues hvis vi ikke får tak i beboer. Fakta hentet fra Statens Vegvesen.

Gjesteparkeringen skal bare benyttes av gjester til Vesttoppen BRL. Andre ilegges gebyr. Du kan stå i 72 timer ved elektronisk registrering av gjester via gjest.vestlistoppen.no Deretter er det karantenetid på 4 dager. Ønskes det å parkere i karantenetiden må det betales for parkering.

Garasjeleierne må selv sørge for renhold, det skal ikke lagres annet enn bildekk og skiboks i garasje.

Ifm. Arbeider og rengjøring i garasje skal styret varsle berørte beboere via Vibbo per sms og via nettside minst 3 uker i forveien med hvilken dag parkeringshuset ikke skal brukes. Biler som ikke blir fjernet ifm. Denne dagen til taues bort, eller evt ilagt bot, for å sørge for at vi får vasket garasjene.

Alle biler som parkeres i garasjen må ha skilt, være kjørbar og være registrert på statens vegvesen.

Alle skal bruke nøkkel inn til garasjene og ikke fjernåpner. Nøkler kan kjøpes hos garasjeutvalget leder. **Garasjene skal ikke stå åpne på hverdager mellom 0600 0900 og 1500 1800 pga slitasje på portene.**

Unødig støy og reparasjonsarbeider i garasjene er ikke tillatt.

Det skal søkes styret om tillatelse til utleie av parkeringsplass som tilhører leiligheten, før utleie finner sted. Søknaden gjelder for ett år av gangen og må således fornyes.
Dersom det er beboere i laget som ønsker plass, har disse fortrinnsrett. De tar kontakt med parkeringsutvalget leder Leietagere skal i alle tilfelle være bosatt i Ragnhild Schibbyes vei 36 62. Leietaker skal være bosatt i Vestlitoppen borettslag.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde 1 hund eller 1 katt.

Dyret skal alltid føres i bånd på Vestlitoppens område. Dyrets opphold i leiligheten, på balkongen eller terrassen må ikke sjenere naboene.

Overholdes ikke foranstående regler, kan styret forlange dyret fjernet med 3 måneders varsel.

Tillatelse til å holde hund eller katt skal gis av styret etter skriftlig søknad.

SKADEDYR

Beboerne skal straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Styret eller den styret bemyndiger skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstantere om det er veggdyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet må beboeren gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med.

For å hindre tiltrekning av mus og rotter, er det forbudt å legge ut eller kaste mat til dyr eller fugler. Av samme grunn må ikke utebodene benyttes til lagring av matvarer.

GRØNTAREAL

Veier og felles grøntarealer blir holdt i orden av vaktmesteren, eventuelt ved innsats fra borettsshaverne eller annen leiet hjelp.

Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra vaktmesteren og av tillitsvalgte, som skal forsøke å hindre at det blir gjort skade.

VAKTMESTER

Vaktmesteren skal følge sin instruks og påse at oppsatte regler for fellesrom/arealer blir fulgt, og skal om nødvendig melde forsømmelser eller misbruk til styret. Som borettslagets ansatte tjenestemann har vaktmesteren krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter.

En bør helst ikke forstyrre vaktmesteren utenfor arbeidstiden. Bruk helst skriftlig beskjed som legges i postkassen i Ragnhild Schibbyes vei 40 i underetasjen.

Vaktmesteren treffes i tlf. 957 59 100 mandag-fredag mellom klokken 07:00-15:00

LEDIGE LEILIGHETER

Ledig leilighet i borettslaget avrettes kun i vanlige boligannonser.

BRUKSOVERLATELSE

Bruksoverlatelse må godkjennes av styret, og ingen kan flytte inn før godkjenning foreligger.

STYRET

Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre:

Adr.: Vestlitoppen Borettslag, R. Schibbyes vei 40, 0968 Oslo, eller til styrets leder.

Mulige pålegg fra styret eller OBOS til borettsshaverne skal også gjelde på samme vis som husordensreglene.

Borettsshaverne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som del av andelseiers plikter og rettigheter.

NØKLER/SKILT TIL EGEN INNGANGSDØR/RINGEKLOKKE/POSTKASSE

Beboerne er pliktige til å ha skilt til egen inngangsdør/ringeklokke/postkasse.

SKILT TIL EGEN INNGANGSDØR

Vi ber den enkelte om å sette opp skilt med eget navn på sin inngangsdør.

SKILT TIL RINGEKLOKKE/POSTKASSE

Nøkler og skilt til ringeklokke og/eller postkasse bestilles skriftlig til styrets e-postadresse:

vestlitoppen@styrerrommet.no, på vibbo eller skriftlig i postkassen i Ragnhild Schibbyes vei 40 i underetasjen.

Det er viktig at det er standard skilt på ringeklokkene/postkassene idet postmannen kan ha problemer med å lese håndskrift. Vaktmester og evt. syketransport etc trenger også å vite hvem som bor hvor ved behov.

TRAMPOLINE

Det er forbudt å sette opp trampoliner i hager, fellesområder etc.

RENOVERING

Ved større renoveringer som for eksempel baderomsoppussinger og annet arbeid som krever boring i betong må styret varsles til styrets e-postadresse:- vestlitoppen@styrerrommet.no, på vibbo eller skriftlig i postkassen i Ragnhild Schibbyes vei 40 i underetasjen.

Varsel til styret må inneholde; kontaktinfo til beboer og planlagt tidsrom for oppussing. Dette slik at styret kan henge opp nabovarsel i oppgangene dette gjelder slik at dine naboer er klar over dette og kan tilpasse sin hverdag etter dette.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 214

Vestlitoppen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Vestlitoppen 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:

13. mai 2024 kl. 18:00, Ragnhild Schibbyes 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. Komprimatorbil
8. Justering av husholdnings reglene
9. Bøter og inntauing
10. Husordensregler oppdateres
11. Justering av styrehonorarer, garasje utvalg honorarer og ekstra arbeid timepriser indeksreguleres
12. Parkering
13. Bod leien
14. Bod leie / store boder
15. Avgift varmtvann
16. Bytting av varmtvannsmålere.
17. Fakturagebyr.
18. Utleie Fellesrom
19. Valg av tillitsvalgte

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestlitoppen 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 forslåtte møteleder 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 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 mot egenkapital/låneopptak

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital/låneopptak]

Vedlegg
1. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 267 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 267 000

Sak 7

Komprimatorbil

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at vi kutter ut komprimatorbil fra 1 gang til ingen bil. Borettslaget vil spare ca kr 50 000 ved denne ordningen, det er også gratis å levere avfall på avfall stasjonen på Haraldrud.

Styrets innstilling

Komprimator bil blir siste gang i 2024, hele styret stiller seg ikke bak forslaget

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 8

Justering av husholdnings reglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Justering av husholdnings reglene på følgende punkter:

Begrensninger på størrelsen på biler i parkeringshusene, pr nå har vi hatt noen tilfeller der det ikke er plass til 3 biler mellom betong søylene. Ingen kommer inn i bilene, dette har medført at vi har måtte flytte biler slik at noen må leie 2 plasser i p-husene. Det er ikke sikkert at vi klarer dette videre derfor er en begrensning på bredde på biler nødvendig. Det vil bety at noen ikke har parkeringsplass i p-husene.

Ny tekst i husordensreglene under parkering:

Bredden på biler i parkeringshusene settes til maks 190 cm. Lengden settes til maks 550 cm. Biler som overstiger dette, kan taues hvis vi ikke får tak i beboer. Fakta hentet inn fra Statens Vegvesen.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes bredder må det kommes tilbake på. Styret enstemmig.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 9

Bøter og inntauing

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vil bli innført bøter og inntauing på biler som ikke er fjernet ved arbeider i P-husene.

Ny tekst i husordensreglene under parkering:

Ifm arbeider og rengjøring i garasje skal styret varsle berørte beboere via Vibbo pr sms og via nettside minst 3 uker i forveien med hvilken dag parkeringshuset ikke skal brukes. Biler som ikke blir fjernet ifm denne dagen vil taues bort, eller evt ilagt bot, for å sørge for at vi får vasket garasjene.

Styrets innstilling

Etter mye krangling i 2023 innføres dette fra 2024, Styret enstemmig.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 10

Husordensregler oppdateres

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med tanke på innført elektronisk registrering av gjester i gjestegarasje fra 01.03.2024 må husordensregler oppdateres. Dette har vært utprøvd i 3 uker nå og har fungert bra.

Gammel tekst i husordensreglene:

Gjesteparkeringen skal ikke benyttes av andre enn dem disse plassene er beregnet for. Det er ikke tillatt å parkere varebiler eller Taxi mellom kl 1700 og kl 0700, disse ilegges gebyr. 27 Vestlitoppen Borettslag Det kan søkes ekstra tid utover 3 dager ved besøk, inntil en uke kan bevilges av vaktmester eller styret, de vil få kort til bilen. Telefon og bil nr må oppgis ved søknad

Ny tekst i husordensreglene:

Gjesteparkeringen skal bare benyttes av gjester til Vestlitoppen BRL. Andre ilegges gebyr. Du kan stå i 72 timer ved elektronisk registrering av gjester via gjest.vestlitoppen.no. Deretter er det karantenetid på 4 dager. Ønskes det å parkere i karantenetiden må det betales for parkering.

Styrets innstilling

Forslag godkjennes

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 11

Justering av styrehonorarer, garasje utvalg honorarer og ekstra arbeid timepriser indeksreguleres

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Justering av styrehonorarer, garasje utvalg honorarer og ekstra arbeid timepriser indeksreguleres, slik at disse følger samfunnets utvikling generelt slik alle andre priser gjør.

Regulering for pr september 2023:

-Timepriser justert 220-275 kr/time, da det er lenge siden denne har blitt justert.

-Garasjeutvalget ble justert september 2016 til 30 000. Indeksregulert til september 2023 skal denne justeres til 37 370.

-Styrehonoraret ble justert mai 2022 til 250 000. Indeksregulert til september 2023 skal denne justeres til 267 078.

Årlig regulering i september ifm budsjettmøte:

Regulering fra 2025, og årlig etter dette vil skje ifm budsjettmøte, da indeksregulerer vi for de 12 foregående månedene beregnet i september hvert år.

Styrets innstilling

Styret mener dette er mer ryddig og enklere med tanke på budsjettering slik at vi får en bedre økonomisk styring for budsjettene som skal fremlegges til årsmøtene. Styret enstemmig.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 12

Parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag betaler alle beboere som har tilgang på parkering 300 kr, for å presisere, her ønsker vi ikke å justere noen ting. I tillegg til disse plassene som beboere bruker eier Vestlitoppen BRL 13 plasser som vi leier ut etter venteliste til de som trenger ekstra plass. Andre beboere som leier ut plassen sin bruker å ta 500 kr når de leier ut plassen sin. Styret foreslår å øke prisene på plassene vi leier ut fra 350 kr til 460 kr i 2024, slik at vi ligger på samme prisnivå som Oslo kommune gjøre på de plassene de leier ut. Dette vil gange alle beboere da inntektene her går inn til borettslaget. Deretter fra 2025 vil disse indeksreguleres hvert år.

Styrets innstilling

Styret er enstemmig.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 13

Bod leien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bod leien for små boder i gjestegarasje økes fra kr 50 til kr 100 pr mnd i 2024, indeksreguleres deretter hvert år.

Styrets innstilling
Styret er enstemmig.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 14

Bod leie / store boder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bod leien for store boder i oppgangene økes fra kr 100 til kr 150 pr mnd i 2024, indeksreguleres deretter hvert år.

Styrets innstilling
Styret enstemmig.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 15

Avgift varmtvann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret velger å ikke heve avgiftene på varmtvann. Dette kan medføre at enkelte beboere vil få noe mer å betale ved avregningen i mars / april 2025.

Styrets innstilling
Styret enstemmig.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 16

Bytting av varmtvannsmålere.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vil flytte frem bytting av varmtvannsmålere til 2025 (må byttes før juni 2026 mtp batteri som ikke kan skiftes ut). Vi har i 2024 byttet målere for ca kr 40 000 da garantien er utgått. Ved å gjøre dette vil borettslaget spare ca kr 50 000 på bytte av målere vi uansett må bytte igjen før juni 2026.

Styrets innstilling

Styre mener vi bør bytte dette ett år tidligere, det er 10 år sykluser på målerne og vi er der nå på de første.

Garantien er utgått på alle målerne, styret vil sjekke kostnader for å få både varmt vannmåler og kaldtvannsmålere i skapene.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 17

Fakturagebyr.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alle fakturaer som sendes utenom borettslaget koster oss 15 kr for digital faktura og 25 kr for brev faktura. Det foreslås at alle fakturaer som sendes for ekstra leie av bod og parkering vil bli justert slik at dette blir lagt til. Forslag er at fakturagebyr på 15 kr/25 kr ved papir faktura legges til faktura og avtaler justeres iht dette.

Styrets innstilling
Styret enstemmig.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 18

Utleie Fellesrom

Forslag fremmet av:

Azra Aslam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er kommet forslag på at fellesrommet skal åpnes for utleie, hverdager frem til kl 2000, fredag og lørdager frem til kl 2300. Vasking av de som leier.

Styrets innstilling

Vi har ikke godkjenning på utleie fra brannvesenet uten at styret er til stede og har

oversikten over rømningsveier ved brann. I tillegg har vi prøvd dette tidligere med lite hell,

stengetider og støy overholdes ikke. Tidspunkter har dratt seg ut og styret har måtte tilkalles.

Styrets innstilling er at rommene ikke skal leies ut, kun bruk ved styrets tilstedeværelse.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heidi Wold
- Thomas Sagplass Pedersen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Sørensen
- Arne Morten Olsen
- Elna Ringdal
- Grete Bakke

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arne Morten Pedersen.
- Heidi. Wold

Valg av 1 garasje / parkering / boder/ fakturering Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som garasje / parkering / boder/ fakturering:

- Benjamin Svanberg
-

Sak 20

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:

- Tom Kinn

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thomas Sagplass Pedersen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------|--------------------------|
| Leder | Tom Kinn | Ragnild Schibbyes Vei 54 |
| Nestleder | Benjamin Svanberg | Ragnild Schibbyes Vei 62 |
| Styremedlem | Martin Hammerstad | Ragnild Schibbyes Vei 62 |
| Styremedlem | Gunnar Holen | Ragnild Schibbyes Vei 62 |
| Styremedlem | Heidi Wold | Ragnild Schibbyes Vei 62 |
| Varamedlem | Arne Morten Olsen | Ragnild Schibbyes Vei 58 |
| Varamedlem | Anita Sørensen | Ragnild Schibbyes Vei 56 |
| Varamedlem | Jakub Szklarz | Ragnild Schibbyes Vei 38 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|-------------------|--|--------------------------|
| Delegert | | |
| Tom Kinn | | Ragnild Schibbyes Vei 54 |
| Varadelegert | | |
| Benjamin Svanberg | | Ragnild Schibbyes Vei 62 |

Valgkomiteen

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Arne Morten Olsen | Ragnild Schibbyes Vei 58 |
| Heidi Wold | Ragnild Schibbyes Vei 62 |

Kontaktinformasjon

Styret

kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vestlitoppen Borettslag

Borettslaget består av 158 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Vestlitoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948447819, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

99 116 117

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Vestlitoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS BERETNING

Styrets arbeid

Styret ble valgt i Generalforsamlingen den 18. april 2023. Styret har hatt 14 styremøter pr april 2024, og det er behandlet 169 saker. Det er i tillegg avviklet generalforsamling, samt avholdt 5 orienteringsmøter for beboerne og 12 åpne styrerom. Styret har dessuten deltatt i 16 møter i forbindelse med vedlikeholdsprosjektene og skifte av Internett og Tv leverandør. I tillegg har det vært mange befaringer både i forbindelse med rehabiliteringen og de andre prosjektene. Året har som beskrevet over medført mye arbeid for styret. Dette på grunn av flere ferdigstilte prosjekter, etterkontroll av disse og gjennomføring av etterarbeid av betong/fasadeprosjektet.

Økonomi

Styret har ment at vi betaler for mye i renovasjonsavgift. Etter nærmere 3 års diskusjon med Oslo Ren har vi fått medhold og fikk på slutten av 2023 tilbakebetalt ca 800000,- noe som kommer godt med i borettslagets økonomi.

Det ble i 2023 installert vannmålere som måler alt forbruk av vann i borettslaget. Dette ble gjort etter å ha innhentet erfaring fra andre steder, hvor det viser seg at dette skal spare betydelige summer i stedet for betaling etter kvadratmeter. Det er på nåværende tidspunkt for tidlig å si om dette stemmer for vårt borettslag. Foreløpig beregning tilsier at det er betalt inn mer enn benyttet for oppvarming av varmtvannet i 2023. Dette betyr at det er stor sannsynlighet for at mange får tilbakebetaling, og at det for noen kan bli relativt store endringer på a-konto beløpene resten av året.

Parkeringshus.

Det er montert overvåkningskamera i alle garasjer samt innkjøringer og søppelkontainere. Disse har vært til stor hjelp i forbindelse med skadeverk etc. Det er også blitt installert App parkering i gjestegarasjene fra 1 mars 2024

Balkonger/fasader

Rehabilitering av balkonger/fasader startet umiddelbart etter påske 2018 og pågikk fram til januar 2020 når siste nedløp og rekkverk ble montert på 36 og 38. Nye renner og nedløp ble montert på RS 46 til

54 i 2021. Dette på grunn av at de første var feildimensjonert. RS 36 til 40 fikk montert ny større type. Ved befaringer er det registret en del feil og mangler. Entreprenør PA trakk seg fra etterarbeidet og Viking entreprenør er engasjert som erstatning. Restarbeidene vil bli utført første halvår 2024.

Nye avtrekksvifter.

Det ble høsten 2018 montert nye avtrekksvifter i alle oppganger. Det har vært alt for sterkt avtrekk med støy og for noen også problemer med å holde innetemperaturen oppe. Etter ny justering i begynnelsen av februar 2019 var det forventet at problemene skulle forsvinne. Dette skjedde ikke og på nyåret 2020 ble det igangsatt utskifting av alle ventiler til ventiler som justerer seg automatisk. Dette var forventet ferdig til 1. mai, men på grunn av Coronaviruset ble det en del forsinkelser. Noen hadde feilmonterte ventiler og måtte betale utskifting/ekstraarbeid selv. Nå er så langt styret kjenner til avtrekkssystemene i orden. Anlegget ble endelig ferdig i 2021 og ser ut til å virke som forventet. Viktig at ventiler i vinduer er åpne samt at ventiler ikke må tettes. Det er viktig at samtlige følger beskjeden om rengjøring av ventilene, instruks vedlagt i tidligere infoskriv.

Økonomiske Løsninger har byttet navn til Ren Service

Styret har avtale med Ren Service AS. Etter arbeid med å skifte gulvbelegg i trapper og ganger i 2018 ser det ut til at renholdet nå går noe bedre enn før.

Komprimatorbil/Container

Renova AS tar seg av avfall som beboerne setter ut en gang i året. Dette er i henhold til vedtak på generalforsamlingen i 2019.

Kommunen har flere lokale innsamlinger hvert år. Det er også gratis å levere fra seg avfall på Brobekk. Det blir innsamling i 8. april 2024 det blir også små containere fra Oslo kommune for farlig avfall, dette i mai måned

I år vil det bli delt ut nye lapper for merke av sykler i sykkelboder, sykler som ikke har de nye merkene festet rundt sete vil bli fjernet, dette vil bli kontrollert den 8. april. Viktig at beboere i RS 36 -38 og 40 sjekker spesielt.

EL-bil ladning

I løpet av ettervinteren 2020 ble det fullført prosjekt for lading av El-bil på egen parkeringsplass. Alle som satte fram ønske om det fikk tilgang fra 1. mars 2020. Det er fortsatt mulig å bestille lader til redusert pris. Det blir ny betalings avtale i april 2024, hvor det blir å betale for forbrukt strøm og ikke abonnement.

De som leier ut plassen sin og hvor leier vil ha ladning, må eier av plassen bestille dette abonnementet.

Elbil RS 56

Når det gjelder laderne på gavlen av RS 56 er 2 av dem fast utleid til HYRE mens de 2 andre er åpne for offentlig bruk.

Vannskader

Styret har hatt en del å gjøre med vannskader

Eksempler på skader er for eksempel:

Skader som følge av at beboere har tatt ut badekar og dusjer rett på et gulv der gulvbelegget er sprøtt. Her renner vannet ned til naboene.

Bad som er pusset opp uten at det er brukt fagfolk. Eksempler er: Membran som ikke er god nok, samt at varmekabler er lagt uten autoriserte fagfolk. Skader på membran må utbedres før forsikringen tar følgeskadene

Andre skader

Lufteventiler tettes slik at det mekaniske avtrekket ikke fungerer. Dette fører til at vinduer dugger og blir ødelagt samt at det kommer svartsopp på tak og vegger. Styret har sendt informasjon til beboerne om at ventiler må være åpne både i vinduer og i vegger. Mange feil ble lokalisert i forbindelse med ventilasjonsarbeidene, eksempler: avtrekksvifter, ventiler, varmeovner under vinduer samt luftespalter under dører.

Skader som følge av at vaskemaskiner og oppvaskmaskiner ikke er installert av fagmann dekkes ikke av forsikring, samsvarserklæring må fremviser ved skade

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og/eller postkasse bestilles av styret ved å sende en skriftlig

bestilling til e-post: vestlitoppen@styrerrommet.no

eventuelt med notat i styrets postkasse i RS 40 underetasje.
Alle klistremerker med navn vil bli fjernet fortløpende.

Aktiv Vaktmesterdrift ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til kontrakt. Dette betyr at Kenneth Støkkebo som var vår vaktmester tidligere er tilbake. Borettslaget sparer med den ordningen ca 200000.- pr år. Noe må sikkert brukes for å ta eventuelle topper, men det blir likevel en betydelig besparelse. Desember og Januar var veldig vanskelig å drifte, dette pga kulde, snø og varmegrader i en salig mix. Vi har brukt mye varmekabler slik at vi unngår skader på beboere. Styret gjør alle beboere oppmerksomme på at veien fra VS 196-RS 2 er en kommunal vei som de skal drifte med måking og strøing, dette gjelder også gangveien fra Vestli torget til RS 2. Angående gangveien på gavlen RS 46 er den også ett kommunalt ansvar. Det er sendt inn over 20 bymeldinger på denne.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere økninger av rentekostnadene i løpet av 2023.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 5 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 412 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestlitoppen Borettslag.

Lån

Vestlitoppen Borettslag har lån i Obos banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestlitoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestlitoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VESTLITOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 447 819, KUNDENR. 214

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|-----------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 978 252 | 1 394 742 | 978 252 | -260 039 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 498 299 | 1 897 341 | 2 608 021 | 1 666 771 |
| Fradrag for øremerkede midler | | 0 | -167 448 | 0 | 0 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 128 285 | 128 285 | 0 | 0 |
| Økning annen langsiktig gjeld | | 0 | 300 | 0 | 0 |
| rReduksjon annen langsiktig gjeld | | -600 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -1 764 928 | -2 274 327 | -213 000 | -1 660 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -99 346 | -641 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -1 238 290 | -416 490 | 2 395 021 | 6 771 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 26 | -260 038 | 978 252 | 3 373 273 | -118 420 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 741 197 | 1 924 917 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -2 001 235 | -946 664 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 26 | -260 038 | 978 253 | | |

VESTLITOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 447 819, KUNDENR. 214

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 10 711 818 | 9 681 720 | 11 030 000 | 12 703 223 |
| Andre inntekter | 3 | 568 856 | 872 329 | 150 000 | 350 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 11 280 674 | 10 554 049 | 11 180 000 | 13 053 223 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -109 809 | -71 220 | -40 473 | -47 024 |
| Styrehonorar | 5 | -250 000 | -250 000 | -250 000 | -267 000 |
| Avskrivninger | 15 | -128 285 | -128 285 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 000 | -31 875 | -2 000 | -12 000 |
| Andre honorarer | | -30 000 | -30 000 | 0 | -37 300 |
| Forretningsførerhonorar | | -186 730 | -179 205 | -184 000 | -197 933 |
| Konsulenthonorar | 7 | -41 928 | -67 583 | -65 000 | -50 000 |
| Kontingenter | | -31 800 | -34 600 | -34 600 | -31 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 204 899 | -1 100 036 | -455 000 | -2 200 000 |
| Forsikringer | | -416 265 | -365 020 | -370 000 | -457 891 |
| Kommunale avgifter | 9 | -858 718 | -1 870 895 | -2 135 902 | -2 045 000 |
| Energi/fyring | | -365 087 | -505 799 | -350 000 | -250 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -970 715 | -782 026 | -800 000 | -441 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 640 290 | -1 307 683 | -1 218 004 | -1 254 504 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -7 246 525 | -6 724 228 | -5 904 979 | -7 291 452 |
| DRIFTSRESULTAT | | 4 034 150 | 3 829 820 | 5 275 021 | 5 761 771 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 39 060 | 7 919 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -3 574 911 | -1 940 398 | -2 667 000 | -4 095 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -3 535 851 | -1 932 479 | -2 667 000 | -4 095 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 498 299 | 1 897 341 | 2 608 021 | 1 666 771 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 498 299 | 1 897 343 | | |

VESTLITOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 447 819, KUNDENR. 214

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 26 195 675 | 26 195 675 |
| Tomt | | 664 053 | 664 053 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 821 898 | 950 183 |
| Øremerkede bankinnskudd | 26 | 265 429 | 167 448 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 35 458 | 43 266 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 27 982 513 | 28 020 625 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | 16 | 35 | 4 988 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 14 245 | 340 683 |
| Energiavregning | | 0 | 103 228 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 597 020 | 449 600 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 434 | 4 674 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 7 520 | 1 006 314 |
| Innestående i andre banker | | 121 943 | 15 430 |
| Trukket kassekreditt (2 000 000) | | 0 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 741 197 | 1 924 917 |
| SUM EIENDELER | | 29 723 710 | 29 945 542 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 173 * 100 | | 17 300 | 17 300 |
| Udekket tap | 17 | -54 163 695 | -54 661 994 |
| SUM EGENKAPITAL | | -54 146 395 | -54 644 694 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 76 272 458 | 78 037 386 |
| Borettsinnskudd | 19 | 5 139 000 | 5 139 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 20 | 423 960 | 424 560 |
| Avsetning bomiljøtiltak | | 33 452 | 42 625 |

SUM LANGSIKTIG GJELD **81 868 870** **83 643 571**

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|--|----|------------------|----------------|
| Leverandørgjeld | | 1 019 328 | 797 303 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000) | | 0 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | 21 | 2 448 | 7 728 |
| Påløpte renter | | 380 031 | 27 648 |
| Påløpte avdrag | | 210 812 | 110 587 |
| Energiavregning | 22 | 381 593 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 | 7 023 | 3 398 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 2 001 235 | 946 664 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **29 723 710** **29 945 542**

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 24 | 92 099 000 | 92 099 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 08.04.2024

Styret i Vestlitoppen Borettslag

Tom Kinn/s/

Martin Hammerstad/s/

Gunnar Holen/s/

Heidi Wold/s/

Benjamin Svanberg/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarende lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 9 225 996 |
| TV | 807 432 |
| Garasjeleie | 502 650 |
| Lånekostnad II (adm) | 133 740 |
| Lokaler | 42 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 10 711 818 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Garasjeleie | 228 107 |
| Leie av parkeringsplasser | 126 472 |
| Bodleie | 33 540 |
| Lading el-bil | 65 121 |
| Fakturagebyr | 2 333 |
| Tilskudd fra OBOS, bomiljøtiltak | 77 359 |
| Nettinnbetalinger | 300 |
| Salg av nøkler, portåpnere og skilt | 35 624 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 568 856 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -48 345 |
| Overtid | -6 270 |
| Påløpte feriepenge | -7 023 |
| Arbeidsgiveravgift | -48 171 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -109 809 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket julebord og julegaver for kr 9 897, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -28 126 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 958 |
| Arild Rebbeng regnskap og konsulenttjenester | -4 750 |
| Byggteknisk konsulent Svein Arne Johnsen | -5 958 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -44 792 |

NOTE: 8**BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE**

| | |
|---|-------------------|
| Se note 14 | -564 355 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -564 355 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -119 275 |
| Drift/vedlikehold VVS | -1 020 324 |
| Drift/vedlikehold elektro | -148 360 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -22 823 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -20 222 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -79 667 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -176 644 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -30 855 |
| Egenandel forsikring | -16 000 |
| Kostnader dugnader | -6 374 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 204 899 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -873 280 |
| Renovasjonsavgift 2023 | -764 192 |
| Tilbakebetaling renovasjonsavgift 2020 - 2022 | 778 754 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -858 718 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Container | -37 928 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -190 248 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -54 958 |
| Telefon-/kontormaskiner | -16 202 |
| Driftsmateriell | -41 404 |
| Lyspærer og sikringer | -5 850 |
| Vaktmestertjenester | -501 736 |
| Vakthold | -104 364 |
| Renhold ved firmaer | -383 296 |
| Andre fremmede tjenester | -63 353 |
| Kontor- og datarekvisita | -4 362 |
| Trykksaker | -2 115 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -9 897 |
| Andre kontorkostnader | -3 079 |
| Telefon, annet | -2 411 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -24 366 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -177 217 |
| Bank- og kortgebyr | -4 793 |
| Velferdskostnader | -11 672 |
| Konstaterte tap | -560 |
| Avsetning tap på fordringer | -478 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 640 290 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 946 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 14 607 |
| Andre renteinntekter | 20 507 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 39 060 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -65 166 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1 | -505 341 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2 | -2 930 701 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 3 | -45 703 |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -2 000 |

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Renter på leverandørgjeld | -3 723 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -22 277 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -3 574 911 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1976 | 26 195 675 |
| SUM BYGNINGER | 26 195 675 |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.99/bnr.116 M. flere

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

NOTE: 14**BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE**

| | |
|---|-------------------|
| Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS | 64 475 |
| Prosjektledelse, Multiconsult Norge AS | 5 867 342 |
| Rekkverk på gangbro og kjørebros, Haug Tømrerservice AS | 281 500 |
| Førstegangsvedtak, Plan- og bygningsetaten | 30 370 |
| Gaustal Landhandleri AS | 73 156 |
| Transportsentralen Oslo AS | 26 066 |
| Byggestrøm, Gardermoen Elektro AS | 772 125 |
| Hovedentreprenør, PA Entreprenør AS | 58 874 001 |
| Utskiftning av avtrekksvifter, TBB Eiendomsdrift AS | 521 250 |
| Byggestrøm, Gardermoen Elektro AS | 153 010 |
| SUM KOSTNADER BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE | 66 663 295 |
| Kostnadsføring tidligere år | -66 098 940 |
| Kostnadsføring 2023 | -564 355 |
| SUM BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE | 0 |

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---------------------|---------|---|
| Feiemaskin nr. 1 | | |
| Kostpris | 21 771 | |
| Avskrevet tidligere | -21 770 | 1 |
| Feiemaskin nr 2 | | |
| Tilgang 2007 | 92 244 | |
| Avskrevet tidligere | -92 243 | 1 |
| Løftebukk | | |
| Tilgang 2012 | 20 000 | |
| Avskrevet tidligere | -19 999 | 1 |
| Snøfreser | | |
| Kostpris | 26 990 | |

| | | |
|--------------------------------|----------|-----------------|
| Avskrevet tidligere | -26 989 | 1 |
| Sjakkbord | | |
| Tilgang 2021 | 75 475 | |
| Avskrevet tidligere | -21 564 | |
| Avskrevet i år | -10 782 | |
| | | 43 129 |
| Utemøbler | | |
| Tilgang 2021 | 177 980 | |
| Avskrevet tidligere | -50 852 | |
| Avskrevet i år | -25 426 | |
| | | 101 702 |
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2022 | 889 763 | |
| Avskrevet tidligere | -177 953 | |
| Avskrevet i år | -59 318 | |
| | | 652 493 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2017 | 270 797 | |
| Tilskudd 2018 | -40 000 | |
| Avskrevet tidligere | -173 467 | |
| Avskrevet i år | -32 759 | |
| | | 24 571 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 821 898 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -128 285 |
| NOTE: 16 | | |
| KUNDEFORDRINGER | | |
| Kundefordringer | | 513 |
| Tap på krav | | -478 |
| SUM KUNDEFORDRINGER | | 35 |

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant 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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2004 | -6 160 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 3 954 516 | |
| Nedbetalt i år | 329 211 | |
| | | -1 876 273 |

OBOS Boligkreditt, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|------------|-------------|
| Opprinnelig 2015 | -6 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | -4 719 416 | |
| Nedbetalt i år | 646 108 | |
| | | -10 573 308 |

OBOS Boligkredit, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2019 | -45 011 179 | |
| Nedbetalt tidligere | -18 577 507 | |
| Nedbetalt i år | 691 172 | |
| | | -62 897 514 |

OBOS Boligkreditt, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 10 år.

| | | |
|---------------------|------------|----------|
| Opprinnelig 2021 | -1 165 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 141 200 | |
| Nedbetalt i år | 98 437 | |
| | | -925 363 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-76 272 458****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 1976 | -5 139 000 |
|------------------|------------|

SUM BORETTSINNSKUDD -5 139 000**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Depositum parkeringsplasser | -55 760 |
| Depositum lokaler | -1 600 |
| Andre innskudd | -366 600 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -423 960 |

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk | -434 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -2 014 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -2 448 |

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 176 459 |
| SUM INNETEKTER | -1 176 459 |

KOSTNADER

| | |
|--------------------------|----------------|
| Administrasjonskostnader | 101 250 |
| Strømkostnader | 687 616 |
| | 788 866 |

| | |
|------------------------|-------|
| Uoppgjorte avregninger | 6 000 |
|------------------------|-------|

| | |
|----------------------------|-----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | -381 593 |
|----------------------------|-----------------|

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: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -7 023 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -7 023 |

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 5 139 000 |
| Pantelån | 76 272 458 |
| Påløpte avdrag | 210 812 |
| TOTALT | 81 622 270 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 26 195 675 |
| Tomt | 664 053 |
| TOTALT | 26 859 728 |

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 26**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er å øke felleskostnadene, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8168672. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Vestlitoppen Borettslag

Større vedlikehold og rehabiliteringsarbeider Vestlitoppen Borettslag

| ÅR | Hvilket prosjekter | Hva er utført |
|-------------|---|---|
| 2024 | | |
| | Gjesteparkering | Går over til APP styring i gjesteparkering |
| | Obos Home net | Bytte av TV og Nettsignaler fra Telia |
| 2023 | | |
| | PA reklamasjoner fasadeprosjektet | Pa entrepenør trakk seg fra kontrakten i mai måned. Nytt firma engasjert Viking AS, de startet i høst men dårlig vær gjør at resten tas våren , Sommer 2024 |
| | Billadere RS 56 | Det ble byttet ut billadere på fellesplassene RS 56 |
| | Satt inn vannmåler på alle inntaksledninger | Det er satt inn målere på vanninntakene til Borettslaget for å spare penger på vannforbruket |
| | Legionella | Alle varmtvannsberedere er tømt og vannledninger renses |
| | Container Søppel | Fjernet en container pr sted satt inn flere nedkastluker |
| 2022 | | |
| | Fasadeprosjekt reklamasjoner | 3 års befarng |
| | Varmepumper | Byttet trykktanker RS 52-62 |
| | Berederrom | Berederrom gått over lekkasjer i beredere |
| | Hovedstoppekran RS 56 | Byttet hovedstoppekran i kulvert RS 56 går til RS 56-62 |
| | Elbil plasser | 2 plasser leid av Hyre |
| | Lekeplass RS 2 | Oppgradert lekeplass sammen med Groruddalsmidler og Vestliskogen |
| | Inngangsdører | Byttet dørpumper i alle innganger |
| 2021 | | |
| | Fasadeprosjekt reklamasjoner | 2 års befarng, samt utomhus. Takrenner RS 46-54 |
| | Varmepumper | Ny kompressor i RS 62, skyldes ustabil elektrisk føring til trefase sikring |
| | Vannforsyning | Satt inn vannfilter i alle inntak i borettslaget pga mye humus i vannet fra Oslo vann |
| | Elbil ladere i garasjer | Det er lagt opp til at alle kan få lader i garasjer. |
| | Avløpsledninger | Alle bunnledninger spylt og renses i hele borettslaget |
| 2020 | | |
| | Fasade prosjekt og P-hus | Fasader og P-hus rehabiliteres ble ferdig i 2020.Gjennstår renner og nedløp RS 46-54 levert for små og skiftes våren 2012.1 Års befarng 2020 |
| | Garasjeporter | Alle portene er blir byttet i forbindelse med ferdigstilling av fasadeprosjektet |
| | Søppel sortering | Sjaktene stenges 18 mai 2020 Nye utendørs etableres og åpnes 18 mai 2020 |

| | | |
|------------------|----------------------------------|---|
| | Asfarltering | Ny asfalt på samtlige gangveier i borettslaget, ny varmekabel i bakken ved RS 56, nye rekkverk satt opp |
| | Inngangspartier | Legging av varmekabler og asfalt i alle inngangspartier |
| | Ventilasjonsanlegget | Alt av ventilasjon skjedd i 2020, ny ventilert og justering av avtrekk. Revet gamle sjakter lagt ut som boder |
| | Elbil | Ladeplasser på gavel RS 56 åpnet til offentlig bruk |
| | Kamera oppsett | Det er satt opp kamerar på alle p-hus og søppelcontainere |
| 2019 | | |
| | Fasde prosjekt og P-hus | Fasadeprosjekt ferdig det skal tas en befaring på utomhus i 1 etg på bakkeplan |
| | Tak RS 50-52 | Taket på 50-52 legges om |
| | Takluker | Alle luker byttes i hele borettslaget men brann åpner |
| | Bunnledninger | Alle ledninger spylt i desember |
| 2018 | | |
| | Garasjer under RS 46-62 | Garsjene her er klare ferdig rehabilitert |
| | Fasadeprosjekt | I side komplet ferdig inkl betongskader |
| | Oppussing av oppganger | Oppussing av beleg , maling og lys |
| | Ventilasjonsanlegget | Alle vifter byttet på taket |
| | Elbil lader RS 56 | 4 stk ladestasjoner er montert på RS 56 |
| 2017 | | |
| | Byttet innmat i alle sikringskap | Det er satt inn automatsikring i alle sikringskap |
| | Innganger | Varmekabler og asfalt i alle innganger planlegges |
| | Tak Rs 60-62 | Taket må legges om pga lekkasjer |
| 2015-2017 | | |
| | Rørrehabilitering | Utskifting av vanrør samt sirkulasjonsledning antas ferdig 2017 |
| 2015 | | |
| | Skifte av blomsterkasser | 10 kasser byttet |
| 2014 | | |
| | Rekkverk garasjer | Byttrekkevek garsjer samt gummimatte innganger ved døren |
| 2013 | | |
| | Oppgraderer utomhus | Oppgraderer grønt områder |
| 2012 | | |
| | Oppgraderer utomhus | Oppgraderer grønt områder |
| 2011 | | |
| | Varmepumper | Montert varmpumpe for forvarming av varmtvann i begge beredeerrum i RS 52 og 62 |
| | Utomhus | Ny støttemur mellom RS 54-56 samt innkjøring borettslaget |
| 2010 | | |
| | Gavler | Malt gavelvegger |
| 2009 | | |
| | Lys garasjer | Skiftet garasjebelysning og rep av asfalt i garasjgulv RS 36 1 etg |
| 2008 | | |
| | Ny oppgangsbelysning | Byttet oppgang og ute belysning |
| 2007 | | |
| | Vegger i 5 etg Rs 56-62 | Skiftet plater i 5 etg |
| 2006 | | |
| | Trapp RS 40 | Byttet varmekabel i trapp |
| 2005-2006 | | |
| | El anlegg | Oppgradering av fellesanlegg |

| | | |
|------------------|-----------------------|---|
| 2005 | | |
| | Nødllys | Montert nødllys i trappeganger |
| 2003-2004 | | |
| | Varmekabler | Lagt varmekabler i 4 stk garasjedganger |
| 2003 | | |
| | Nye vinduer og dører | Nye vinduer og dører i alle leiligheter |
| | Nye oppgangsdører | Inkl callinganlegg og porttelefon anlegg |
| 2002 | | |
| | Maling vegger | veggplater på blokkene er malt |
| | Beslag | Nye beslag på blomsterkasser |
| | Tjeneste leilighet | Oppussing av tjeneste leilighet |
| | Brann vern | Nytt brannsikringsanlegg i leilighetene |
| 2000-2001 | | |
| | Garasjeporter byttet | Alle garasjeporter byttet |
| 2000 | | |
| | Boder | Bygd 9 nye boder i gjestegarasje |
| 1999-2000 | | |
| | Tak | Rehabilitering av tak 46,48,54, 56,58,60,62, 36,38,40 |
| 1999-2000 | | |
| | Kabel nett | Oppgradering av kabelnet |
| 1998 | | |
| | Gavelvegger | Rep av gavelvegger |
| | Belysning | Ny utebelysning og asfalt arbeider |
| 1997 | | |
| | Nytt beraederanlegg | Byttet ut alt av beredere i berederrommene i RS 52-62 |
| 1997 | | |
| | Tak | Taktekking arbeid |
| 1993 | | |
| | Fasade rehabilitering | Omfattende fasaderehabilitering |
| 1992-1993 | | |
| | Boder | Bygget 27 nye boder i gjestegarasjene |
| | | Revisjon 17.012024 |

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 214 Selskapsnavn: Vestlitoppen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Vestlitoppen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948447819

Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Ragnhild Schibbys Vei 40.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 forslåtte møteleder 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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitne ble Arne Olav Finstad 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 mot egenkapital/låneopptak

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital/låneopptak]

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 267 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 267 000

✓ Vedtatt.

7. Komprimatorbil

Styret foreslår at vi kutter ut komprimatorbil fra 1 gang til ingen bil. Borettslaget vil spare ca kr 50 000 ved denne ordningen, det er også gratis å levere avfall på avfall stasjonen på Haraldrud.

Styrets innstilling

Komprimator bil blir siste gang i 2024, hele styret stiller seg ikke bak forslaget

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Justering av husordens reglene

Justering av husordens reglene på følgende punkter:

Begrensninger på størrelsen på biler i parkeringshusene, pr nå har vi hatt noen tilfeller der det ikke er plass til 3 biler mellom betong søylene. Ingen kommer inn i bilene, dette har medført at vi har måtte flytte biler slik at noen må leie 2 plasser i p-husene. Det er ikke sikkert at vi klarer dette videre derfor er en begrensning på bredde på biler nødvendig. Det vil bety at noen ikke har parkeringsplass i p-husene.

Ny tekst i husordensreglene under parkering:

Bredden på biler i parkeringshusene settes til maks 190 cm. Lengden settes til maks 550 cm. Biler som overstiger dette, kan taues hvis vi ikke får tak i beboer. Fakta hentet inn fra Statens Vegvesen.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes bredder må det kommes tilbake på. Styret enstemmig.

Forslag til vedtak:
Forslag godkjennes
✓ Vedtatt.

9. Bøter og inntauing

Det vil bli innført bøter og inntauing på biler som ikke er fjernet ved arbeider i P-husene.

Ny tekst i husordensreglene under parkering:

Ifm arbeider og rengjøring i garasje skal styret varsle berørte beboere via Vibbo pr sms og via nettside minst 3 uker i forveien med hvilken dag parkeringshuset ikke skal brukes. Biler som ikke blir fjernet ifm denne dagen vil taues bort, eller evt ilagt bot, for å sørge for at vi får vasket garasjene.

Alle biler som parkeres i garasjen må ha skilt, være kjørbar og være registrert på statens vegvesen.

Styrets innstilling

Etter mye krangling i 2023 innføres dette fra 2024, Styret enstemmig.

Forslag til vedtak:
Forslag godkjennes
✓ Vedtatt.

10. Husordensregler oppdateres

Med tanke på innført elektronisk registrering av gjester i gjestegarasje fra 01.03.2024 må husordensregler oppdateres. Dette har vært utprøvd i 3 uker nå og har fungert bra.

Gammel tekst i husordensreglene:

Gjesteparkeringen skal ikke benyttes av andre enn dem disse plassene er beregnet for. Det er ikke tillatt å parkere varebiler eller Taxi mellom kl 1700 og kl 0700, disse ilegges gebyr. 27 Vestlitoppen Borettslag Det kan søkes ekstra tid utover 3 dager ved besøk, inntil en uke kan bevilges av vaktmester eller styret, de vil få kort til bilen. Telefon og bil nr må oppgis ved søknad

Ny tekst i husordensreglene:

Gjesteparkeringen skal bare benyttes av gjester til Vestlitoppen BRL. Andre ilegges gebyr. Du kan stå i 72 timer ved elektronisk registrering av gjester via gjest.vestlitoppen.no. Deretter er det karantenetid på 4 dager. Ønskes det å parkere i karantenetiden må det betales for parkering.

Styrets innstilling

Forslag godkjennes

Forslag til vedtak:
Godkjennes
✓ Vedtatt.

11. Justering av styrehonorarer, garasje utvalg honorarer og ekstra arbeid timepriser indeksreguleres

Justering av styrehonorarer, garasje utvalg honorarer og ekstra arbeid timepriser indeksreguleres, slik at disse følger samfunnets utvikling generelt slik alle andre priser gjør.

Regulering for pr september 2023:

-Timepriser justert 220-275 kr/time, da det er lenge siden denne har blitt justert.

-Garasjeutvalget ble justert september 2016 til 30 000. Indeksregulert til september 2023 skal denne justeres til 37 370.

-Styrehonoraret ble justert mai 2022 til 250 000. Indeksregulert til september 2023 skal denne justeres til 267 078.

Årlig regulering i september ifm budsjettmøte:

Regulering fra 2025, og årlig etter dette vil skje ifm budsjettmøte, da indeksregulerer vi for de 12 foregående månedene beregnet i september hvert år.

Styrets innstilling

Styret mener dette er mer ryddig og enklere med tanke på budsjettering slik at vi får en bedre økonomisk styring for budsjettene som skal fremlegges til årsmøtene. Styret enstemmig.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

12. Parkering

I dag betaler alle beboere som har tilgang på parkering 300 kr, for å presisere, her ønsker vi ikke å justere noen ting. I tillegg til disse plassene som beboere bruker eier Vestlitoppen BRL 13 plasser som vi leier ut etter venteliste til de som trenger ekstra plass. Andre beboere som leier ut plassen sin bruker å ta 500 kr når de leier ut plassen sin. Styret foreslår å øke prisene på plassene vi leier ut fra 350 kr til 460 kr i 2024, slik at vi ligger på samme prisnivå som Oslo kommune gjøre på de plassene de leier ut. Dette vil gange alle beboere da inntektene her går inn til borettslaget. Deretter fra 2025 vil disse indeksreguleres hvert år.

Styrets innstilling

Styret er enstemmig.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

13. Bod leien

Bod leien for små boder i gjestegarasje økes fra kr 50 til kr 100 pr mnd i 2024, indeksreguleres deretter hvert år.

Styrets innstilling

Styret er enstemmig.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

14. Bod leie / store boder

Bod leien for store boder i oppgangene økes fra kr 100 til kr 150 pr mnd i 2024, indeksreguleres deretter hvert år.

Benkeforslag økes til 200,- pr mnd i 2024

Styrets innstilling

Styret enstemmig.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt. Styrets forslag ble vedtatt

15. Avgift varmtvann

Styret velger å ikke heve avgiftene på varmtvann. Dette kan medføre at enkelte beboere vil få noe

mer å betale ved avregningen i mars / april 2025.

Styrets innstilling

Styret enstemmig.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

16. Bytting av varmtvannsmålere.

Styret vil flytte frem bytting av varmtvannsmålere til oppstart 2024 (må byttes før juni 2026 mtp batteri som ikke kan skiftes ut). Vi har i 2024 byttet målere for ca kr 40 000 da garantien er utgått. Ved å gjøre dette vil borettslaget spare ca kr 50 000 på bytte av målere vi uansett må bytte igjen før juni 2026.

Styrets innstilling

Styre mener vi bør bytte dette ett år tidligere, det er 10 år sykluser på målerne og vi er der nå på de første.

Garantien er utgått på alle målerne, styret vil sjekke kostnader for å få både varmt vannmåler og kaldtvannsmålere i skapene.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

17. Fakturagebyr.

Alle fakturaer som sendes utenom borettslaget koster oss 15 kr for digital faktura og 25 kr for brev faktura. Det foreslås at alle fakturaer som sendes for ekstra leie av bod og parkering vil bli justert slik at dette blir lagt til. Forslag er at fakturagebyr på 15 kr/25 kr ved papir faktura legges til faktura og avtaler justeres iht dette.

Styrets innstilling

Styret enstemmig.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

18. Utleie Fellesrom

Fremmet av: Azra Aslam

Det er kommet forslag på at fellesrommet skal åpnes for utleie, hverdager frem til kl 2000, fredag og lørdager frem til kl 2300. Vasking av de som leier.

Styrets innstilling

Vi har ikke godkjenning på utleie fra brannvesenet uten at styret er til stede og har

oversikten over rømningsveier ved brann. I tillegg har vi prøvd dette tidligere med lite hell,

stengetider og støy overholdes ikke. Tidspunkter har dratt seg ut og styret har måtte tilkalles.

Styrets innstilling er at rommene ikke skal leies ut, kun bruk ved styrets tilstedeværelse.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

19. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Sagplass Pedersen

Heidi Wold

Følgende stilte til valg:

Thomas Sagplass Pedersen

Heidi Wold

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Shahriar Bhuiyan

Arne Morten Olsen

Anita Sørensen

Følgende stilte til valg:

Shahriar Bhuiyan

Arne Morten Olsen
Anita Sørensen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Arne Morten Olsen.
Heidi. Wold

Følgende stilte til valg:
Arne Morten Olsen.
Heidi. Wold

Garasje / parkering / boder/ fakturering (1 år)

Følgende ble valgt:
Benjamin Svanberg

Følgende stilte til valg:
Benjamin Svanberg

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Kinn

Følgende stilte til valg:
Tom Kinn

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Sagplass Pedersen

Følgende stilte til valg:
Thomas Sagplass Pedersen



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

Boligkjøperforsikring

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

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | Kr 7 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 900 |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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 54
0968 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@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