

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO



OSLO kommune

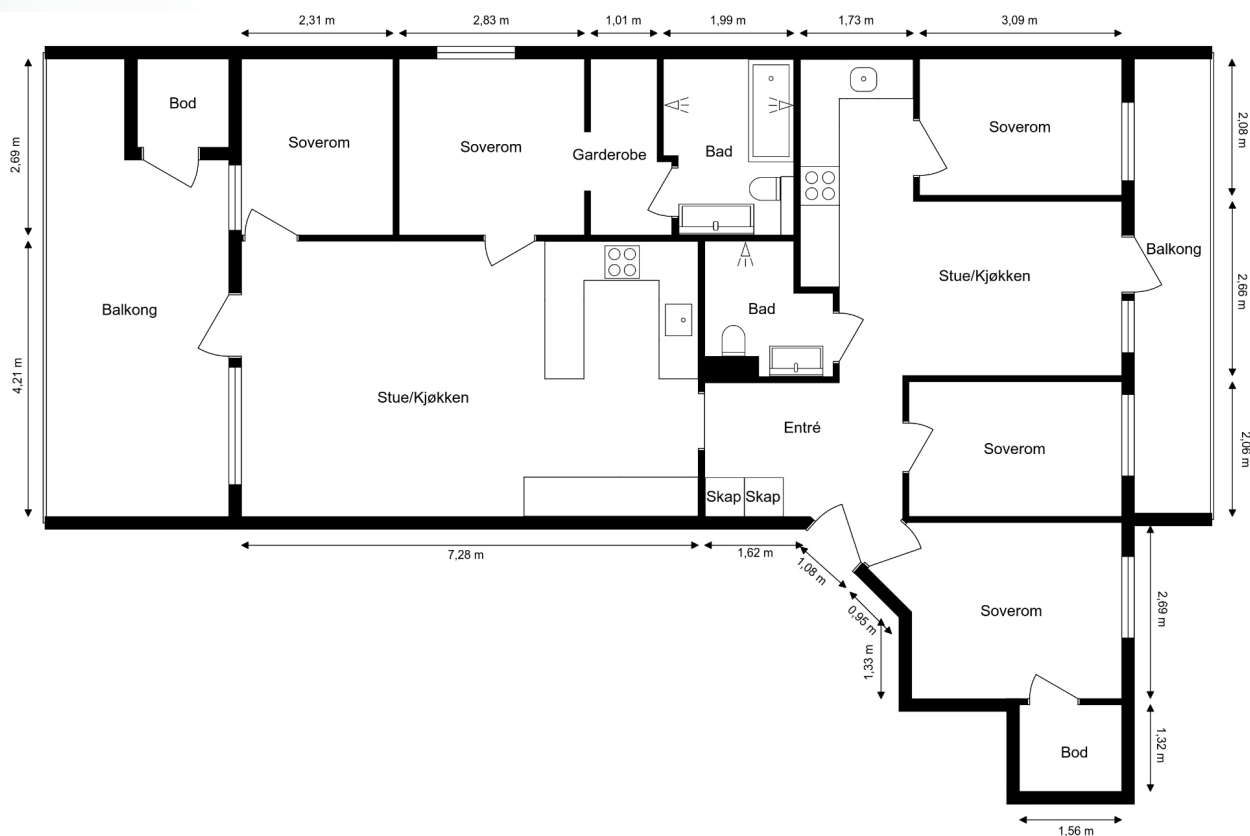


gnr. 99, bnr. 117



Andelsnummer 73

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 22491-1067

Referansenummer: WY2098

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater, pusset og malte overflater og kledd med panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, teknet med takpapp.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Døralling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,39 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

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

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyden på balkong med rekkverk utformet som blomsterkasse er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet, særlig for barn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert avvik:

Dagens planløsning fremstår endret sammenlignet med tilgjengelig opprinnelig tegningsgrunnlag. Det er registrert avvik i rominndeling, samt endringer knyttet til kjøkken- og våtromsløsninger. Begge bad fremstår endret og synes å være utvidet i forhold til opprinnelig plan, noe som kan indikere senere ombygging og endret arealdisponering.

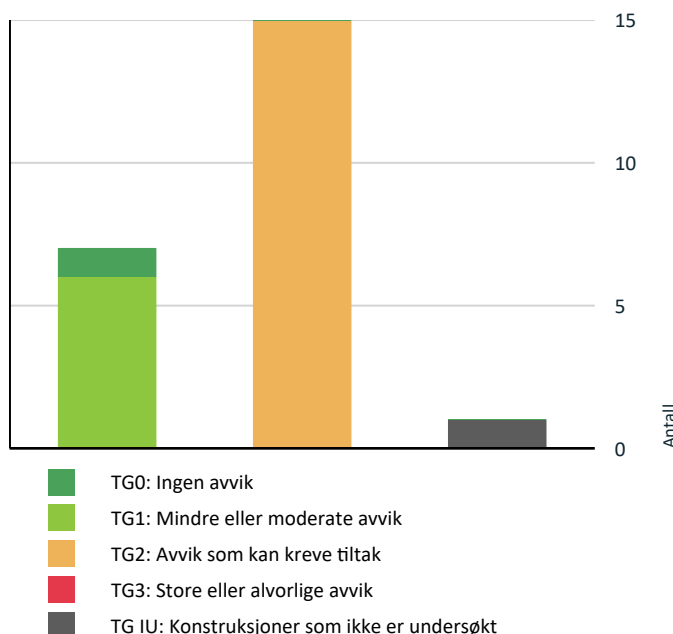
Under befaringen er det ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at alle bygningsmessige endringer er behandlet eller godkjent av relevante bygningsmyndigheter.

Endringer av denne typen kan etter gjeldende regelverk være søknadspliktige, dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 2. etasje > To Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1976

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018 og 2003.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Enkelte vinduer bærer preg av slitasje utover hva man kan forvente som følge av alder, med bruksmerker og sår. Dette reduserer overflatenes kvalitet og kan medføre behov for vedlikehold, overflatebehandling eller utskifting av berørte deler over tid.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdørene er produsert i 2003 og 2014.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Enkelte vinduer bærer preg av slitasje utover hva man kan forvente som følge av alder, med bruksmerker og sår. Dette reduserer overflatenes kvalitet og kan medføre behov for vedlikehold, overflatebehandling eller utskifting av berørte deler over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNENDIG

TG 2 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

⚠ TG 2 Andre innvendige forhold

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Innvendige overflater fremstår stedvis med ufagmessig utførelse og som uferdige. Det mangler listverk i enkelte overganger, og enkelte gulvbord har gått opp i skjøt. Dette svekker det håndverksmessige nivået og kan medføre behov for etterarbeid, justeringer og utbedrende tiltak for å oppnå tilfredsstillende finish og funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge eier pusset opp i 2023.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

⚠ TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser og slette overflater.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avslutning i området rundt innebygget skap fremstår ufagmessig og utilfredsstillende i et våtrom. Det er synlig endeskjøt på gips, noe som gir et svekket håndverksmessig nivå og kan øke risikoen for fuktopptak i konstruksjonen. Dette medfører behov for utbedrende tiltak for å sikre en fagmessig og fuktsikker avslutning.



2. ETASJE > BAD

⚠ TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Det er uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Eventuell manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Elektrisk avtrekksvifte er montert mot ventilasjonskanal.

Når viften er av, begrenser den ventilasjonen i rommet og boligen, noe som kan føre til opphopning av fuktig luft. Dette øker risikoen for fuktbelastninger i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Uten vifte avhenger avtrekket av naturlig oppdriftsventilasjon, som varierer med vær, vind og temperatur, og kan tidvis være svakt.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.



2. ETASJE > BAD 2

Generell

Badet er ifølge eier pusset opp i 2023.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er avvik:

- Det er observert sprekkeformasjoner i baderomshimling. Dette kan skyldes konstruksjonsbevegelser eller bruk av uegnet maling for våtrom. Forholdet kan utvikle seg over tid og medføre behov for utbedrende tiltak.

2. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.



2. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, avdruppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Elektrisk avtrekksvifte er montert mot ventilasjonskanal.

Når viften er av, begrenser den ventilasjonen i rommet og boligen, noe som kan føre til opphopning av fuktig luft. Dette øker risikoen for fuktbelastninger i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Uten vifte avhenger avtrekket av naturlig oppdriftsventilasjon, som varierer med vær, vind og temperatur, og kan tidvis være svakt.

2. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av manglende tilgang bak dusjonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltaking på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsgrad IU er satt, da målingen og inspeksjonen er utført utenfor dusjonen.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > TO STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Alder på innredninger: Ifølge eier fra 2023.

Innredning:

- Kjøkkeninnredninger med glatte fronter.
- Laminat benkeplate med nedfelte kum.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp, stekeovn, micro, to stk kjøøl/frys og oppvaskmaskin.
- Platetopp, stekeovn, kjøøl/frys og oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > TO STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilatorer er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommene har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
- Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad. Automatisk vannstopper i ett kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Det er ikke observert automatisk lekkasjestopper tilknyttet kjøkkeninnredning i det som fremstår som utleiedel, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

- Vannfordelerskapet er ikke tett da det mangler front.

Dette betyr at dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene eller fordelerstokken, er tilstøtende vegg/konstruksjoner utsatt for vann som kan føre til skader.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte i begge bad. Spalteventiler i vinduer for tilluft.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Kjøkken har ikke synlig avtrekksventil.

Fravær av ventil reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

- Det er installert elektrisk vifte på ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift.

Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Andre installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i skap i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke observert automatisk vannstopper tilknyttet vaskemaskin, forholdet kan medføre økt risiko for vannskader ved en lekkasje.

Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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

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

Sikringer av jordfeilautomater.
Varmekabler er i følge eier lagt i bad.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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.
Ukjent.
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

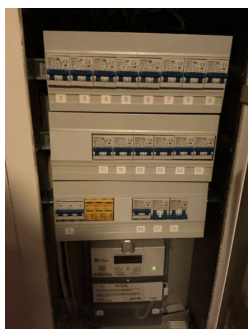
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring og da kursfortegnelse ikke stemmer overens med antall sikringer bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Rekkverkshøyden på balkong med rekkverk utformet som blomsterkasse er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet, særlig for barn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

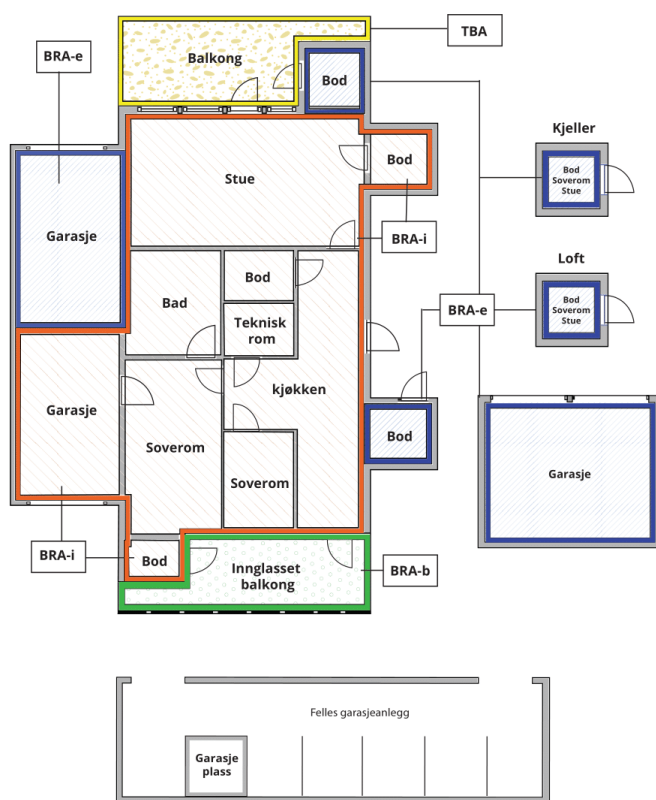
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	104	2		106	19
SUM	104	2			19
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, bad 2, entré, to stue/kjøkken, garderobe, fem soverom, bod	Utebod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert avvik:

Dagens planløsning fremstår endret sammenlignet med tilgjengelig opprinnelig tegningsgrunnlag. Det er registrert avvik i rominndeling, samt endringer knyttet til kjøkken- og våtromsløsninger. Begge bad fremstår endret og synes å være utvidet i forhold til opprinnelig plan, noe som kan indikere senere ombygging og endret arealdisponering.

Under befaringen er det ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at alle bygningsmessige endringer er behandlet eller godkjent av relevante bygningsmyndigheter.

Endringer av denne typen kan etter gjeldende regelverk være søknadspliktige, dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:

Gjennomgående oppussing av innvendige overflater med nye innvendige dører.

To nye kjøkkeninnredninger.

Pusset opp to bad.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Theodor Bugge Østlie Befaring med utlånt nøkkel.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	117		0	3038.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ragnhild Schibbys vei 36

Hjemmelshaver

Vestlitoppen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTLITOPPEN BORETTSLAG	948447819			Gjerde Cecilie Sandblåst

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

73

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.02.2026	Befaring med utlånt nøkkel, opplysninger gitt av eier pr. tlf.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	06.02.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	15.02.2026	
3	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom



Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.



Adresse

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO

Dato for energimerking

15.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259603

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80736851

Gårdsnummer

99

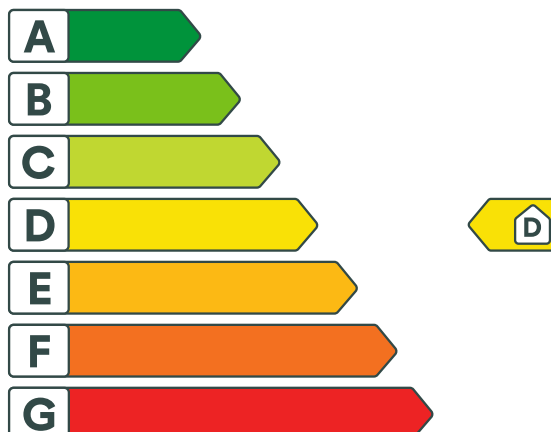
Bruksnummer

117

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1976

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

106,0 m²

Oppvarmet bruksareal

106,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

186,99 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

186,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 821 kWh



Ragnhild Schibbyes vei 36, 0968 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ragnhild Schibbyes vei 36, 0968 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260015 . Vår ref.: 0214-1-2030

Dato: 04.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Vestlitoppen Borettslag
Organisasjonsnr: 948447819
Andelseier: Gjerde, Cecilie Sandblåst
Medeier:
Leilighetsnummer: 2030
Adresse: Ragnhild Schibbyes Vei 36, 0968 OSLO
Andelsnummer: 73
Gnr. 99
Bnr. 117

Borettsinnskudd: Kr. 36 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8168672.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bytta av leverandør av internettleverandør til Obos OpenNet, Pris 169,- pr mnd for internett pr andel. og Tv-pakke blir ikke inkludert. 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@styrerrommet.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:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207975311

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo: 710 741,00
Innfrielsesdato: 30.08.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**
Lånenr.: 11445644 5
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,16%
Restsaldo: 1 173 036,00
Innfrielsesdato: 01.03.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS-banken AS**
Lånenr.: 98207425737
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo: 9 195 322,00
Innfrielsesdato: 30.12.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.: 98207777897
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo: 61 640 590,00
Innfrielsesdato: 30.09.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS-banken AS**
Lånenr.: 98208496344
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo: 2 638 413,00
Innfrielsesdato: 30.03.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 764,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	169,00	
Garasje	300,00	
Felleskostnader	6 295,00	

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. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 42,-

Fradragsberettigede kostnader: 26 368,-
Annen formue: 5 215,-
Gjeld: 483 405,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207975311
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11445644 5
Restsaldo:	7 571,95
Kapitalkostnader:	1 173,68
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207425737
Restsaldo:	59 375,86
Kapitalkostnader:	633,82
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207777897
Restsaldo:	398 072,03
Kapitalkostnader:	2 036,25
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208496344
Restsaldo:	17 037,85
Kapitalkostnader:	312,61
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 482 057,69,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som 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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Alexander Krossen, e-post: alexander.krossen@obos.no

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

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

Styrets kontaklinformasjon for andre henvendelser: vestlitoppen@styrerommet.no

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

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

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir brett 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(borett) 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) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. 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 utskiftning 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 utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(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 besluttet 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR 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 høyttaler 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 f lyter 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 avisapir 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 uteantennor for vanlig radio og fjernsyn tillates ikke oppsatt uten styrets godkjenning. Parabolantennor kan bare settes opp med styrets godkjenning.

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 vanndamp 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

Borettslaver 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 kjørbare 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 Schibbys 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 borettslaverne 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 Schibbys 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. Schibbys vei 40, 0968 Oslo, eller til styrets leder.

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

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

NØKLER/SKILT TIL EGEN INNGANGSDØR/RINGEKLOCKE/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 RINGEKLOCKE/POSTKASSE

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

vestlitoppen@styrerommet.no, på vibbo eller skriftlig i postkassen i Ragnhild Schibbys 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. sykefrakjøper 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@styrerommet.no, på vibbo eller skriftlig i postkassen i Ragnhild Schibbys 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 2025

Innkalling

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 2025 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. Andre Honorarer / Utvalg utleie, parkering, fakturering
8. Skilt gjenkjenning på garasjeporter
9. Nye inngangsdører, ringetablå og porttelefoner
10. Tillegg til husholdningsreglene
11. Forslag på klapp setestol i innganger
12. Valg av tillitsvalgte
13. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

2. Revisjonsberetning.pdf

3. Større vedlikehold Vestlitoppen Brl 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 277 761

indeksregulert 4% fra fjoråret

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 277 761

Sak 7

Andre Honorarer / Utvalg utleie, parkering, fakturering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beløp settes til kr Kr 37 865 inkl Indeksregulering 4%

Forslag til vedtak

Beløp settes til Kr 37 865

Sak 8

Skilt gjenkjenning på garasjeporter

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det arbeides med å få alle garasjeportene over på skilt gjenkjenning, det vil bety at ingen trenger Poståpnere og porten åpnes ved at skiltet på bilene gjenkjennes, dette vil bli tatt når nye kameraer settes opp i september / oktober 2025. Da vil vi slippe at portene åpnes og blir satt oppe og at alle må bruke nøkkel på portene. Bet beste er at ingen kan sette porten åpen slik at naboen ikke kommer inn og styret slipper løpe ut for å ordne opp.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 9

Nye inngangsdører, ringetablå og porttelefoner

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På sikt må vi bytte ut porttelefoner og ringeapparater samt inngangsdører. Da tenker vi også at alle dører vil ha Obos nøkkel, brikke og nøkkel som kan åpne dørene. I tillegg vil det også bli skjerm i leilighetene slik at uønsket personer ikke slippes inn, dette vil trygge sikkerheten. Dørene vil også bli byttet ut da vedlikeholdet på disse er stort. Dette er en stor sak som krever mye planlegging samt store verdier som skal vurderes. Styret ser for seg at dette er et prosjekt tidligst kan komme i gang i 2027.?

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 10

Tillegg til husholdningsreglene

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter mye klaging på bråk og lang byggetid samt ufaglært arbeidskraft gjør styret nå en endring. Det kommer til å bli søknadspliktig å rehabilitere leilighetene. **Det vil si:** Det må leveres inn en søknad som sier hvilke firma med organisasjonsnummer som skal utføre en del fag som: **rørlegger, membraner, elektro**, dette gjøres for at kvaliteten samt svart arbeid skal unngås. Alle håndverkere skal ha bygge/ HMS kort utstedte av Arbeidstilsynet. Det blir pålagt at trappeganger ryddes vær torsdag slik at det kan vaskes hver fredag som vanlig. Gule søplesekker skal fjernes hver fredag.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 11

Forslag på klapp setestol i innganger

Forslag fremmet av:
Benjamin Svanberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter de siste vintrene med mye forskjellig vær, med mye glatte gangveier og veier, foreslår jeg at det monteres klapp sete stol i alle inngangspartier. Denne settes opp ved inngangsdøren slik at det blir lettere å ta på seg brodder før vi går ut. Da vil vi kunne unngå fallskader på personer.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Kinn

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Holen
- Sahariar Kabir Bhuiyan

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Sørensen
- Arne Morten Olsen
- Sehar Hussain
- Velges på møte

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arne Morten Olsen.
- Heidi Wold.
- Velges på møte.

Valg av 1 andre utvalg: garasje / parkering / boder/ fakturering Velges for 1 år

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

- Benjamin Svanberg

Sak 13

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
-

Styrets årsrapport

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.

I januar 2025 fikk vi dårlige nyheter på at traktor begynte synge på siste vers, Styret besluttet derfor å bestille ny traktor som blir levert rett etter påske, kostnad på denne kr 2,5 mill som det ble tatt opp lån for i Obos banken. Leasing avtalen ble på Kameraer i garasjen går ut i august, styre besluttet at disse erstattes men denne gang som kjøp, her spares det Kr 300 000, i sammen med nye kameraer blir det skilt gjenkjenning på portene

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 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 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@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.

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-260 039	978 252
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		285 287	498 299
Tilbakeføring av avskrivning	15	120 096	128 285
Reduksjon annen langsiktig gjeld		-300	-600
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 646 795	-1 764 928
Innsk. øremerk. bankkto		-11 391	-99 346
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 253 103	-1 238 290
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-1 513 142	-260 039

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		-1 083 784	1 741 197
Kortsiktig gjeld		-429 358	-2 001 236
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-1 513 142	-260 039

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 511 764	10 711 818	12 007 000	10 365 000
Andre inntekter	3	1 266 531	568 856	350 000	1 200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 778 295	11 280 674	12 357 000	11 565 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-197 464	-109 809	-47 024	0
Styrehonorar	5	-267 000	-250 000	-250 000	-267 000
Avskrivninger	15	-120 096	-128 285	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 000	-12 000	0	0
Andre honorarer		-40 148	-30 000	-30 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-196 625	-186 730	-197 933	-208 000
Konsulenthonorar	7	-13 576	-41 928	-50 000	-50 000
Kontingenter		-31 800	-31 800	-31 800	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-2 347 075	-2 204 899	-1 412 000	-417 000
Forsikringer		-553 116	-416 265	-457 891	-549 000
Kommunale avgifter	9	-2 148 624	-858 718	-2 045 000	-1 800 000
Energi/fyring	10	-575 818	-365 087	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-512 281	-970 715	-441 000	-400 000
Andre driftskostnader	11	-1 236 260	-1 640 290	-1 254 504	-1 311 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 251 880	-7 246 525	-6 467 152	-5 324 000
DRIFTSRESULTAT		4 526 415	4 034 150	5 889 848	6 241 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 368	39 060	0	0
Finanskostnader	13	-4 255 496	-3 574 911	-4 095 000	-4 126 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 241 128	-3 535 851	-4 095 000	-4 126 000
ÅRSRESULTAT		285 287	498 299	1 794 848	2 115 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		285 287	498 299		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	26 195 675	26 195 675
Tomt		664 053	664 053
Andre varige driftsmidler	15	701 803	821 898
Øremerkede bankinnskudd	16	275 462	265 429
Miljøbankkonto, øremerket		70 698	35 458
SUM ANLEGGSMIDLER		27 907 691	27 982 513
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		14 668	35
Forskuddsbetalte kostnader		12 183	14 245
Andre kortsiktige fordringer	17	276 228	0
Driftskonto OBOS-banken		0	1 597 020
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 703	434
Sparekonto OBOS-banken		92	7 520
Innestående i andre banker		43 307	121 943
SUM OMLØPSMIDLER		352 181	1 741 197
SUM EIENDELER		28 259 872	29 723 710
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 173 * 100		17 300	17 300
Udekket tap	18	-53 878 408	-54 163 695
SUM EGENKAPITAL		-53 861 108	-54 146 395
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	74 625 663	76 272 458
Borettsinnskudd	20	5 139 000	5 139 000
Annen langsiktig gjeld	21	423 660	423 960
Avsetning bomiljøtiltak		67 334	33 452
SUM LANGSIKTIG GJELD		80 255 657	81 868 870

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		343 399	1 019 328
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		1 435 966	0
Skyldige offentlige avgifter	22	10 765	2 448
Påløpte renter		28 542	380 031
Påløpte avdrag		27 944	210 812
Energiavregning		0	381 593
Annen kortsiktig gjeld	23	18 709	7 023
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 865 325	2 001 236

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**28 259 872 29 723 710**

Pantstillelse	24	94 099 000	94 099 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025

Styret i Vestlitoppen Borettslag

Tom Kinn

Martin Hammerstad

Gunnar Holen

Heidi Wold

Thomas Sagplass Pedersen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 929 694
Garasje	507 600
Internett	427 918
Månedlig avregning	394 758
Baderomstillegg	133 740
Akonto strøm v.vann	69 079
Forretningslokale	48 975
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	11 511 764

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie - parkering	379 218
Gjennomskjøringsavtale garasje	14 118
Utleie - bod	46 892
Administrasjonskostander for oppfølging av bytting av lås	2 749
Ladeinntekter	89 070
Oppgjør - forsikring	568 932
Fakturagebyr	5 588
Depositum	48 384
Avregning	198
Viderefakturerte fakturaer DNB	111 382
SUM ANDRE INNTEKTER	1 266 531

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-105 738
Overtid	-12 994
Påløpte feriepengar	-16 375
Arbeidsgiveravgift	-62 358
SUM PERSONALKOSTNADER	-197 464

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 2023/2024, og er på kr 267 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 678, 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	-4 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
Andre konsulenthonorarer	-5 250
SUM KONSULENTHONORAR	-13 576

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

EcoGuard Norge AS	-691 473
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-691 473
Drift/vedlikehold bygninger	-484 391
Drift/vedlikehold VVS	-121 445
Drift/vedlikehold elektro	-203 258
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-440 823
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-101 344
Drift/vedlikehold brannsikring	-101 441
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-104 306
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 324
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-4 271
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 347 075

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 319 676
Renovasjonsavgift	-828 948
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 148 624

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-360 270
Fjernvarme	-178 690
Andre fyringskostnader	-36 858
SUM ENERGI / FYRING	-575 818

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-59 388
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 109
Diverse leiekostnader/leasing	-32 386
Driftsmateriell	-42 903
Lyspærer og sikringer	-5 895
Vaktmestertjenester	-509 270
Vakthold	-120 005
Renhold ved firmaer	-280 769
Snørydding	-13 650
Andre fremmede tjenester	-27 541
Kontor- og datarekvisita	-2 196
Trykksaker	-4 101
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 678
Andre kontorkostnader	-4 501
Telefon, annet	-2 236
Drivstoff biler, maskiner osv.	-18 318
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-40 891
Bank- og kortgebyr	-15 161
Velferdskostnader	-21 362
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 236 260

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 885
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 483
SUM FINANSINNTEKTER	14 368

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånHusbanken	-79 451
Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-573 989
Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-3 493 929
Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-49 704
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-183
Renter og provisjon på kassekreditt	-57 240
SUM FINANSKOSTNADER	-4 255 496

NOTE: 14**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: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1			
Kostpris	21 771		
Avskrevet tidligere	-21 770		1
Feiemaskin			
Tilgang 2007	92 244		
Avskrevet tidligere	-92 243		1
Løftebukk			
Tilgang 2012	20 000		
Avskrevet tidligere	-19 999		1
Snøfreser nr. 1			
Kostpris	26 990		
Avskrevet tidligere	-26 989		1
Andre fellesanlegg			
Tilgang 2021	75 475		
Avskrevet tidligere	-32 346		
Avskrevet i år	-10 782	32 346	
Benk			
Tilgang 2000	37 998		
Tilgang 2021	177 980		
Avskrevet tidligere	-114 276		
Avskrevet i år	-25 426	76 276	
Avfallsanlegg			
Tilgang 2024	889 763		
Avskrevet tidligere	-237 270		
Avskrevet i år	-59 318	593 175	
Ladestasjon for el bil			
Avgang 1900	-917 908		
Tilgang 2017	1 188 704		
Avgang 2018	-40 000		
Avskrevet tidligere	-206 226		
Avskrevet i år	-24 570		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		701 803	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-120 096	

NOTE: 16**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Månedlig avregning november og desember krevd inn i 2025	276 228
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	276 228

NOTE: 18**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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-6 160 000	
Nedbetalt tidligere	4 283 727	
Nedbetalt i år	328 115	
		-1 548 158

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-6 500 000	
Nedbetalt tidligere	-4 073 308	
Nedbetalt i år	638 627	
		-9 934 681

OBOS Boligkredit AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-45 011 179	
Nedbetalt tidligere	-17 886 335	
Nedbetalt i år	580 387	
		-62 317 127

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 165 000	
Nedbetalt tidligere	239 637	
Nedbetalt i år	99 666	
		-825 697

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-74 625 663
------------------------------------	--------------------

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976	-5 139 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 139 000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-55 460
Avsetning bomiljøtiltak	-67 334
Depositum lokaler	-1 600
Andre innskudd	-366 600
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-490 994

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 703
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 062
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 765

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-16 375
Uidentifisert depositum	-700
Purregebyr	-35
Avregning utflyttere Techem i retur grunnet ugyldig kontonummer	-1 599
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-18 709

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 139 000
Pantelån	74 625 663
Påløpte avdrag	27 944
TOTALT	79 792 607

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

Bygninger	26 195 675
Tomt	664 053
TOTALT	26 859 728

NOTE: 25**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

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



Til generalforsamlingen i Vestlitoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Vestlitoppen Borettslag

Større vedlikehold og rehabiliteringsarbeider Vestlitoppen Borettslag

ÅR	Hvilket prosjekter	Hva er utført
2025		
	Lagt inn Obos nøkel på alle hoveddører	Utført i Februar
	Kjøpt ny Traktor / Wille	Leveres før påske april
2024		
	Suget alle kummer i borettslaget tomme	Må ta en runde i mai 2025 fjerne større partikler
	Bytte vannmålere yil både varmt og kaldt vann	Ecogard utført i september
	Varmer kabler i gangvei fra vestlisentret til VS 196	I samarbeid med bydelen
	Ettersleep fra fasadeprosjekt rettet opp i mai-september	Alle skader utført
	Nye varmekabler og asfalt gavel 54	Hele område lagt nytt
	Byttet tv og nettlevrandør til Obos Home nett	Alle har bfått ny levrandør på TV, Allente, Rikstv elelr Stream
2023		
	Legionella	Alle varmtvannsberedere er tømt og vannledninger rensset
	Container Søppel	Fjernet en container pr sted satt inn flere nedkastluker
2022		
	Fasadeprosjekt reklamasjoner	3 års befarng
	Varmpumper	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
	Varmpumper	Ny kompressor i RS 62, skyldes ustabil elektrisk føringer 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 rensset 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 befaring 2020
	Garasjeporter	Alle portene er blitt byttet i forbindelse med ferdigstilling av fasadeprosjektet
	Søppel sortering	Sjaktene stenges 18 mai 2020 Nye utendørs etableres og åpnes 18 mai 2020
	Asfaltering	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 ventiler 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		
	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	Bytterekkevek 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 beredeerrom 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 garasjegulv 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 14.02.2023

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

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 2025 for VESTLITOPPEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948447819

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 34

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Arild Rebbeng er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en 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 protokollvitner ble Wigdis Folvik foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 277 983

indeksregulert 4% fra fjoråret

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 277 983

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: 267 000

✗ Ikke vedtatt.

7. Andre Honorarer / Utvalg utleie, parkering, fakturering

Beløp settes til kr Kr 38 896 inkl Indeksregulering 4%

Forslag til vedtak:

Beløp settes til Kr 38 896

✓ Vedtatt.

8. Skilt gjenkjenning på garasjeporter

Fremmet av: Styret

Styret foreslår at det arbeides med å få alle garasjeportene over på skilt gjenkjenning, det vil bety at ingen trenger Poståpnere og porten åpnes ved at skiltet på bilene gjenkjennes, dette vil bli tatt når nye kameraer settes opp i september / oktober 2025. Da vil vi slippe at portene åpnes og blir satt oppe og at alle må bruke nøkkel på portene. Bet beste er at ingen kan sette porten åpen slik at naboen ikke kommer inn og styret slipper løpe ut for å ordne opp.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

9. Nye inngangsdører, ringetablå og porttelefoner

Fremmet av: Styret

På sikt må vi bytte ut porttelefoner og ringeapparater samt inngangsdører. Da tenker vi også at alle dører vil ha Obos nøkkel, brikke og nøkkel som kan åpne dørene. I tillegg vil det også bli skjerm i leilighetene slik at uønsket personer ikke slippes inn, dette vil trygge sikkerheten. Dørene vil også bli byttet ut da vedlikeholdet på disse er stort. Dette er en stor sak som krever mye planlegging samt store verdier som skal vurderes. Styret ser for seg at dette er et prosjekt tidligst kan komme i gang i 2027.?

Forslag til vedtak:

GF tar til etterretning at styret jobber med prosjektet

✓ Vedtatt.

10. Tillegg til husholdningsreglene

Fremmet av: Styret

Etter mye klaging på bråk og lang byggetid samt ufaglært arbeidskraft gjør styret nå en endring. Det kommer til å bli søknadspliktig å rehabilitere leilighetene. **Det vil si:** Det må leveres inn en søknad som sier hvilke firma med organisasjonsnummer som skal utføre en del fag som: **rørlegger, membraner, elektro**, dette gjøres for at kvaliteten samt svart arbeid skal unngås. Alle håndverkere skal ha bygge/ HMS kort utstedte av Arbeidstilsynet. Det blir pålagt at trappeganger ryddes vær torsdag slik at det kan vaskes hver fredag som vanlig. Gule søplesekker skal fjernes hver fredag.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

11. Forslag på klapp setestol i innganger

Fremmet av: Benjamin Svanberg

Etter de siste vintrene med mye forskjellig vær, med mye glatte gangveier og veier, foreslår jeg at det monteres klapp sete stol i alle inngangspartier. Denne settes opp ved inngangsdøren slik at det blir lettere å ta på seg brodder før vi går ut. Da vil vi kunne unngå fallskader på personer.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Kinn

Følgende stilte til valg:

Tom Kinn

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sahariar Kabir Bhuiyan

Gunnar Holen

Følgende stilte til valg:

Sahariar Kabir Bhuiyan

Gunnar Holen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sehar Hussain

Velges på møte

Arne Morten Olsen

Anita Sørensen

Wigdis Folvik ble valgt i møte

Følgende stilte til valg:

Sehar Hussain

Velges på møte

Arne Morten Olsen

Anita Sørensen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Velges på møte.

Arne Morten Olsen.

Heidi Wold.

Wigdis Folvik ble valgt i møte

Følgende stilte til valg:

Velges på møte.

Arne Morten Olsen.

Heidi Wold.

Andre utvalg: Garasje / parkering / boder/ fakturering (1 år)

Følgende ble valgt:

Benjamin Svanberg

Følgende stilte til valg:

Benjamin Svanberg

13. 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

Gnr. 99 Bnr. 117

Ragnhild Schibbye sv. 36-40

F. nr. 1975- 677

Boligblokk (46)

Bygningsenhetsnr.: 80736851

(Vent. sak 75-1370)

Meldt SER 21/4-76 Tilsvare BKRO 7/4-76				FOTOGRAFER	
Sanert 14/2-79 M. Film foreligger av:				☒ Brukstillatelse ☒ Statistikk fører ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret ☒ Vannavgiftskontoret ☒ Melding om rørleggerarbeid ☐ Oslo sivillforsvar ☒ Heisattest ☐ Pipeattest ☐ ☐ ☐ ☐	
Arbeidets art Boligblokk				Ferdigbesiktigelse	
Ansvarehavende Overing Harald Buhs felle arb.				Kan ferdigattesteres	
Holmenveien 19, Oslo 3				Oslo, den 27/1 72 K Vallum	
Gårdsnr. 99 Bruksnr. 117 Parsell av bruksnr. Blokk 46				Ferdigattestert 10/11-78 LF	
Matr.nr. Vestli felt C nord-øst 8008 36-40				Byggetillatelse 1-9-75	
Adresse Ragnhild Schibbyeveien 11-11				Gravetillatelse 7. februar 1975	
Byggherre A/S Selvaagbygg				BYGNINGSKONTROLL I OSLO	
Rett 14/2-79				D.J. nr. 0677	
				Mottatt - 7 MAR 1975	
				Rnr.	

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Trondheimsveien 5 Oslo 1

Ny adresse: Herslebs gt. 19

Nytt tlf. nr. (02) 11 50 60

Byggemelding 1

J.nr.

for nybygg og større arbeider

Innsendes i 2 eksp.

Registreringsoppl.	Arbeidssted (adresse)		Gårdsnr.	Braknr.	Paraller.	
	Vestli felt Cnord-øst Blokk 46		99	19 m. fl.		
	Byggherre		Adresse og telefonnr.			
Oppl. om arb.	A/S Selvaagbygg		Holmenvn. 19, Oslo 3 tlf. 14 36 90			
	Byggemelder		Adresse og telefonnr.			
	Selvaag-Bygg		Holmenvn. 19, Oslo 3 tlf. 14 36 90			
Bilag	Arbeidets art (søtt x)					
	☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedrep. Annet:					
	Bygningens art: (søtt x)					
Nabovarsel	☐ Enebolig ☐ Tomannsb. ☐ Flermannsb. ☐ Rækkehus ☒ Boligblokk ☐ Forretnings- og kontorb. ☒ Tre ☐ Mur					
	☐ Verksted og fabrikkb. ☐ Off. bygg ☐ Garasje ☐ Brakke, skur, uthus Annet:					
	☒ Betong ☐ Annet					
Dispensasjonsaknad	Følgende tegninger vedlegges:					
	Teg. nr. 1119.B.01 Situasjonsplan 1:500 " 2 " 1119.A1 Plan garasje 1:200 " " 1119.A2 " 1. etg. 1:200 " " 1119.A3 " 2., 3. etg. 1:200 " " 1119.A4 " 4. etg. 1:200 " " 1119.A5 Gavl, snitt, langfasade 1:200					
	De på situasjonskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet:					
Opplysninger for statistikk og gebyrberegning	Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.					
	Eiendom G.nr. 99 b.nr. 19 m.fl. G.nr. 99 b.nr. 19 m.fl. G.nr. 99 b.nr. 19 m.fl. G.nr. 99 b.nr. 19 m.fl. G.nr. 99 b.nr. 19 m.fl. G.nr. 99 b.nr. 19 m.fl.					
	Navn Kontor for park og idrett, Kingogt. 17 Skogvesenet, Marilundsv. 21 Vestliskrenten borettslag, Stortingeg. 4 Vestliberget borettslag, Stortingeg. 4 Vestliskaret borettslag, Hegdehaugv. 31 Tunnelbanen, Mailundvn. 21					
Opplysninger for statistikk og gebyrberegning	Det søkes unntak fra:		i anledning:			
	Bygn. vedtektenes §:		BYGNINGSSENHET			
	Byggforskr. kap. § pkt.		0736851			
Opplysninger for statistikk og gebyrberegning	Brutto areal:		Utfylles av bygningskontrollen		Antall	
	Bruksrom i kjeller		Gebyr kr.		leiligh.	
	Kjellerbod		1297 m ² 1225,-		3	
Opplysninger for statistikk og gebyrberegning	Underetasj		578 m ² 1838,-		6 rom + kj.	
	1. etasje - U		1114 m ² 4375,-		20	
	2. " 1		983 m ² 2888,-		5	
Opplysninger for statistikk og gebyrberegning	3. " 2		904 m ² 2756,-		14	
	4. " 3		872 m ² 2625,-		2	
	5. " 4		813 m ² 2494,-		1 rom + tekj.	
Opplysninger for statistikk og gebyrberegning	6. " 5		253 m ² 1050,-		1 rom + f. kj.	
	7. " 6		1080 m ² 1080,-		enkeltrum	
	8. " 7		3290 m ² 3290,-		Antall verdi av bygge- arbeide, eksklusive tomt	
Opplysninger for statistikk og gebyrberegning	Sum br. areal		3788 m ²		Sum leiligh.	
	Uthus, garasje		1080 m ²		Senior ant. rom (ikke kj.)	
	Påvisn.		Gravetill.		1 2 3 4 5 6 7 8	

1) Med bruksrom menes f. eks. beboelsesrom, arbeidsrom, lager, peisestue, hobbyrom o. l.

20.251.-

Veisak 14/375

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningsvedtekt for Oslo § 93 meldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

BYGGEBSKRIVELSE:

1.	Grunnens beskaffenhet: Kort beskrivelse, bæreevne og om nødvendig med grunnundersøkelser. Statistiske beregninger, se pkt. 16.	Fjell
2.	Fundamentering: Utførelsesmåte, evt. med angivelse av dybde samt forhold til nabo. Statistiske beregninger, se pkt. 16.	Veggskiver fundamenteres direkte på fjell.
3.	Grunnmur: Materialer, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.) Luftgrav.	20 cm betong isoleres innvendig med 5 cm gassbetong ført 60 cm under terreng.
4.	Yttervegg: Materialer, konstruksjon, varmeisolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.)	Utvendige lettvegger: 13 mm gipsplater. 0,06 mm plastfolie, 10 cm mineralull, 42 x 98 mm bindingsverk, for hudningspapp og 7/8" horisontal utvendig panel.
5.	Innvendige bærevegger: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter.	18 cm betong. Gavlvegger: 18 cm betongvegger, 12,5 cm mineralull, bindingsverk, forhudningspapp. Eternit fasadeplater utlektet.
6.	Trapperomsvegger: Materialer, varme- og lydisolasjon, dimensjoner.	A) Lettvegg klasse A-60 (Stålregler og gipsplater min. 50 dB.) (Evt. murte vegger) B) 18 cm betong.
7.	Andre innvendige vegger: Materialer, lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter, dimensjoner.	13 mm gipsplater på veggens ene side, 36 x 73 mm bindingsverk og 13 mm gipsplate på veggens annen side.
8.	Kjellergulv: (NB. Oppholdsrom.)	
9.	Etasjeskiller over kjeller og/eller ikke utgravet rom: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Etasjeskiller over garasje: Aluminium himlingsplater. 15 cm mineralull, 18 cm betong og vinyl på skumplast. Etasje-skiller over kjeller: 5 cm mineralull, 18 cm betong og vinyl på skumplast.
10.	Andre etasjeskillere: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	18 cm betong og vinyl på skumplast.
11.	Øverste etasjeskiller: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	18 cm betong og vinyl på skumplast.

Bygningsskontrollens reg.	Arbeidssted	99/19 Bl. 46 Vestli Cno	Journal nr.	75/2370	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-9- 10-11-
	Arbeidsart	Ventilasjonsanlegg Hovedsak 75/677	Innlevert	20.8.75.		
	Bygningens art					
	Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.				
	Byggemøder	Skanluft A/S, Postboks 4604, Tøyen, Oslo 5.				

Saksbehandler:
A.Wold/KK
J.nr. 5044/75



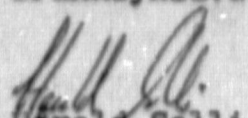
Sendes til Oslo bygningskontroll

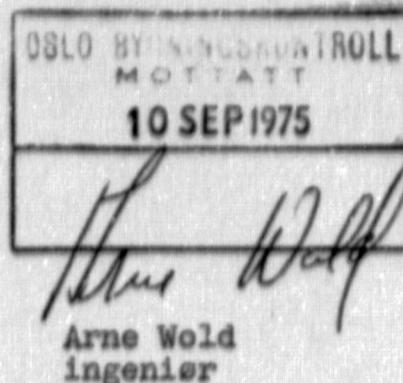
Anmeldelsen anbefales etter tegninger, byggemelding 2 og de i vedlagte skjema A stilte betingelser 1 - 6 samt:

7. Friskluftskanal til søppelrom må isoleres i kl. A.30.
8. Kanaler som trekkes under oppforet tretak må isoleres i kl. A.30.
9. Avtrekkskanal fra søppelnedkast må utføres etter byggeforskriftens kap. 48: 2.

Oslo, den 8. september 1975

Brannsynsdivisjonen


Harald Solli
overingeniør



Bygningsskiltens reg.	Arbidssted	99/19 Bl. 46 Vent 14 Cuo	75/2370	1-2-3-4-5-6-7-8-9- 10-11-
	Arbeidsart	Ventilasjonsanlegg Hovedsak 75/677	20.8.75.	
	Bygningens art			
	Byggherre	A/S Selvasbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		
	Byggemelder	Skanluft A/S, Postboks 4604, Tøyen, Oslo 5.		

S.E.R.-BYGNINGSREGISTERET	
HELSE ÅDET	DAT.
DATATYPE	KODE
HOVEDOPP/ARM. MÅT.	
VENTILASJONSMÅTE	2
LYDISOLTERING	

Saksbeh. ing. R. Eidissen / YS

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo
brannvesen.

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 10 SEP 1975

Før blokk 46 er ikke plantegninger vedlagt saken.
Etter opplysning fra byggemelder v/ing. Haug er blokk 46 lik
blokk 51.

Anmeldelsen anbefales i henhold til tegn. og byggemelding 2.
og på flg. vilkår.

Sjappelrom, alle boder-trappeinnganger, fellesareal og trappe-
rom må ventileres etter forskrifter.

Regulerings-skjema med innregulerings-data må vedlegges ved
rekv. av ferdigbøsiktigelse.

Oslo helseråd, hygieneavdelingen
Oslo 2.september 1975

A. Hjelmerud
A. Hjelmerud

R. Eidissen
R. Eidissen

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet.

Overføres i anledning
ferdigbesiktigelse.

Byggningskontrollens reg.	Arbidssted	99/19 Bl. 46 Vestli Gns	Journal nr.	75/2370	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-9- 10-11-
	Arbeidets art	Ventilasjonsanlegg Hovedsak 75/677	Innlevert	20.8.75.		
	Bygningens art					
	Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.				
	Byggemelder	Skarluft A/S, Postboks 4604, Tøyen, Oslo 5.				

3 NOV. 1976

A. M. Andersen

S.E.R.-BYGNINGSREGISTERET	
HELSEÅDET	DAT.
DATATYPE	KODE
HOVEDOPPVARM. MET.	
VENTILASJONSMÅTE	
LYDISOLERING	

RE/EB

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen
Ferdigattest anbefales.

Oslo helseråd, hygieneavdelingen

11. januar 1977

*R. Eidissen*R. Eidissen
bm

Bygningsskontrollens reg.	Arbeidsted	99/19 Bl. 46 Vestli Cno	Journal nr.	75/2370	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-9- 10-11-
	Arbeidets art	Ventilasjonsilegg Hovedsak 75/677	Innlevert	20.8.75.		
	Bygningens art					
	Byggherre	A/E Selvaag & Co. Holmenveien 19, Oslo 2.				
	Byggemelder	Skanluft A/E, Postboks 4604, Tøyen, Oslo 5.				

3 NOV. 1976

A. M. Andersen

Saksbehandler:
Bj. Hamborg/KK
J.nr. 295/77

OSLO BRANN OG FEIERVERSEN
JN: 00295 12 JAN 77
BEH. AV: SAK: Børre and

Sendes til Oslo bygningskontroll

Ferdigattest anbefåles.

Oslo, den 20. januar 1977

Bygningsavdelingen

Oddmund Schei
varabrannsjef

Bjarne Hamborg
Bjarne Hamborg
branninspektør

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 JAN 1977

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	99/19 Blokk 46 Vestli felt C nord-øst	Journalnr.	75/677	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-
Arbeidets art	Boligblokk	Innløst	7/3-75		
Bygningens art					
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3				
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3				

Oslo den, 13. juni 1975 EB/LEK

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 4.4.75 på kartet, til ekspedisjon av 18.4.75, og til helserådets og brannvesenets uttalelse av henholdsvis 22.4.75 og 30.5.75. Kfr. vedlagte gjenparter.

De stilte betingelser må følges.

Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjon.

Rørleggerarbeidet må meldes til vann- og kloakkvesenet.

Plan for de ubebygde områder må sendes inn.

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

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|--|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☒ H. Plan for de ubebygde områder være godkjent. |
| ☐ C. melding foreligge fra velvesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | ☐ I. Vedlagt. bl. 42 og godkjent. H. |
| ☐ D. gjenpart av tinglyst e.klæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☐ J. |
| ☒ E. redogjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger, være kontrollert. | ☐ K. |
| ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. | ☐ L. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Selvaag-Bygg,
Holmenveien 19,

OSLO 3.

19. januar 1976.

Overarkitekt Bakke

EB/SH 75/677

Gnr. 99 bnr. 19, Vestli, felt C-nordøst. Blokk 46.
Boligblokk.
Byggherre: A/S Selvaagbygg.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 7 og 8 samt brev av 12.1.76 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 2 og 5 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke

Selvaag-Bygg,
Holmenveien 19,

OSLO 3.

19. januar 1976.

Overarkitekt Bakke

EB/SH 75/677

Gnr. 99 bnr. 19, Vestli, felt C-nordøst. Blokk 46.
Boligblokk.
Byggherre: A/S Selvaagbygg.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 7 og 8 samt brev av
12.1.76 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 2 og 5 utgår og må
makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{te} OSLO 5 * 115040

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
10. november 1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 99, bnr. 117. Bl. 46, Vei 8903 nr. 36-40, Oslo 9

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Overingeniør Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

Journalnr.

75/677

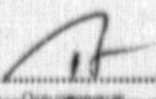
Avsluttende synsforretning

27.1.1977

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

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

For bygningssjefen


Kr. Andersen

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET ANNE GRETE SOLSTAD
AS
Munkerudveien 6
1163 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201803735-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Tove Mette Pettersen

Dato: 26.02.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: RAGNHILD SCHIBBYES VEI 36 - Eiendom: 99/116
40
Tiltakshaver: VESTLITOPPEN BORETTSLAG Adresse: c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs
Plass, 0129 OSLO
Søker: ARKITEKTKONTORET ANNE Adresse: Munkerudveien 6, 1163 OSLO
GRETE SOLSTAD AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Ragnhild Schibbyes vei 36 - 40

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest forendring av fasade, mottatt 12.02.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201803735			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasader mot vest - som ombygget	E-2	02.01.2018	1/16

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

3-ukersaker

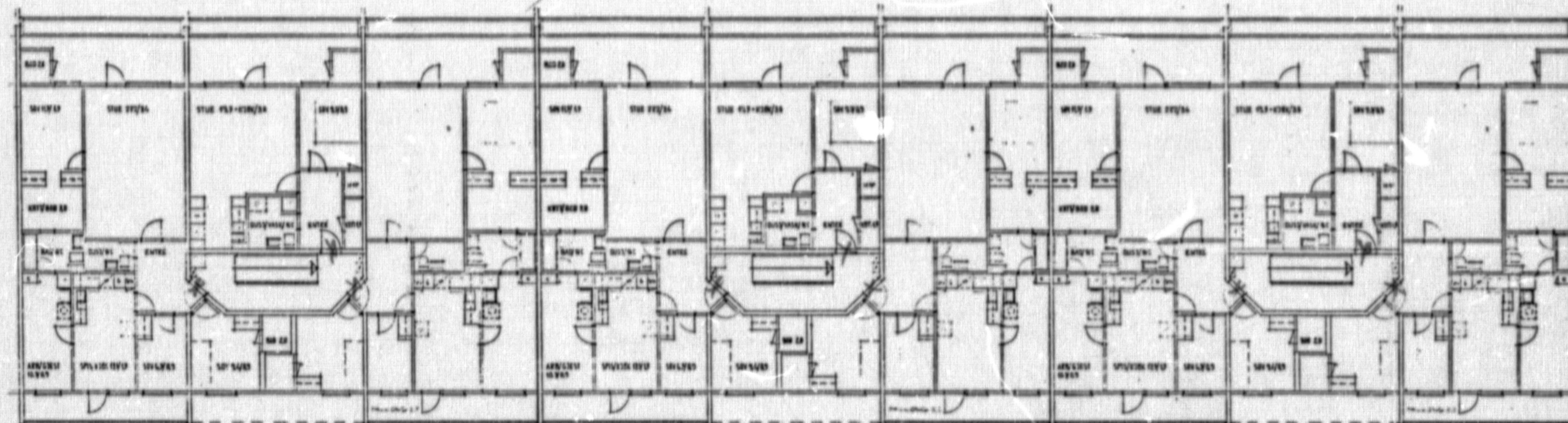
Tove Mette Pettersen - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

VESTLITOPPEN BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

NEDFOTOGRAFERT - 30 X

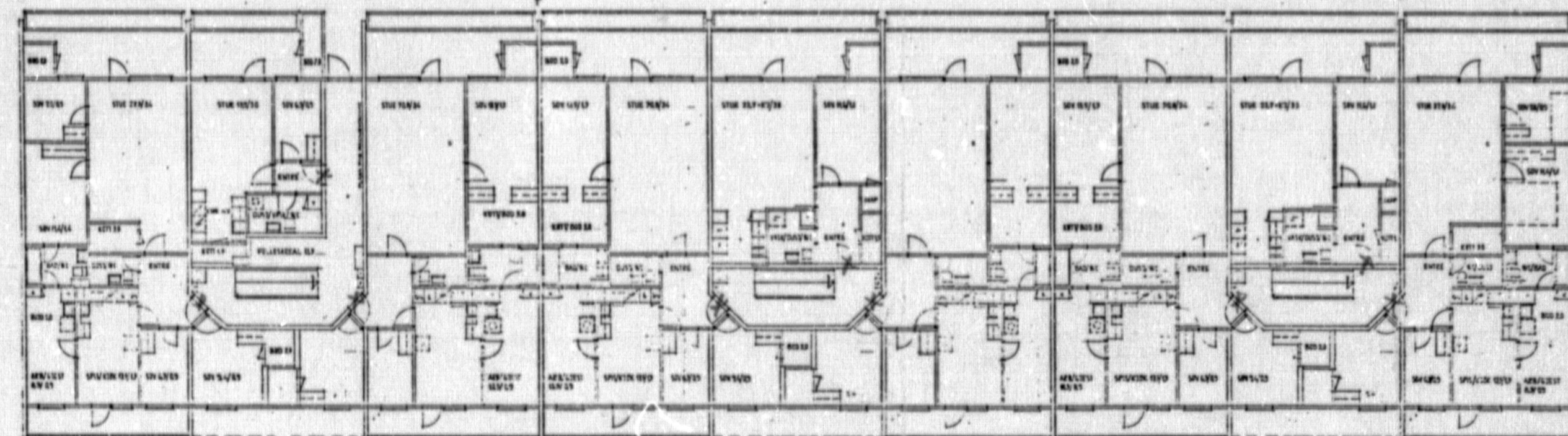


2. ET. 5 ROOMS
 LE. 215A - 11.2 m² 2 ROOMS
 LE. 215A - 11.2 m² 2 ROOMS
 5 ROOMS
 LE. 215A - 11.2 m² 2 ROOMS
 LE. 215A - 11.2 m² 2 ROOMS
 5 ROOMS
 LE. 215A - 11.2 m² 2 ROOMS
 LE. 215A - 11.2 m² 2 ROOMS
 5 ROOMS

2. ETASJE

3. ETASJE

6550



1. ET. 5 ROOMS
 LE. 215A - 11.2 m² 2 ROOMS
 LE. 215A - 11.2 m² 2 ROOMS
 5 ROOMS
 LE. 215A - 11.2 m² 2 ROOMS
 LE. 215A - 11.2 m² 2 ROOMS
 5 ROOMS
 LE. 215A - 11.2 m² 2 ROOMS
 LE. 215A - 11.2 m² 2 ROOMS
 5 ROOMS

1. ETASJE

2. ETASJE

OSLO BYGGEREKTROLL
 18 APR 1975

OSLO BYPLANKONTOR
 002219 - 17.08.75
 BIL. NR. 10/8

3

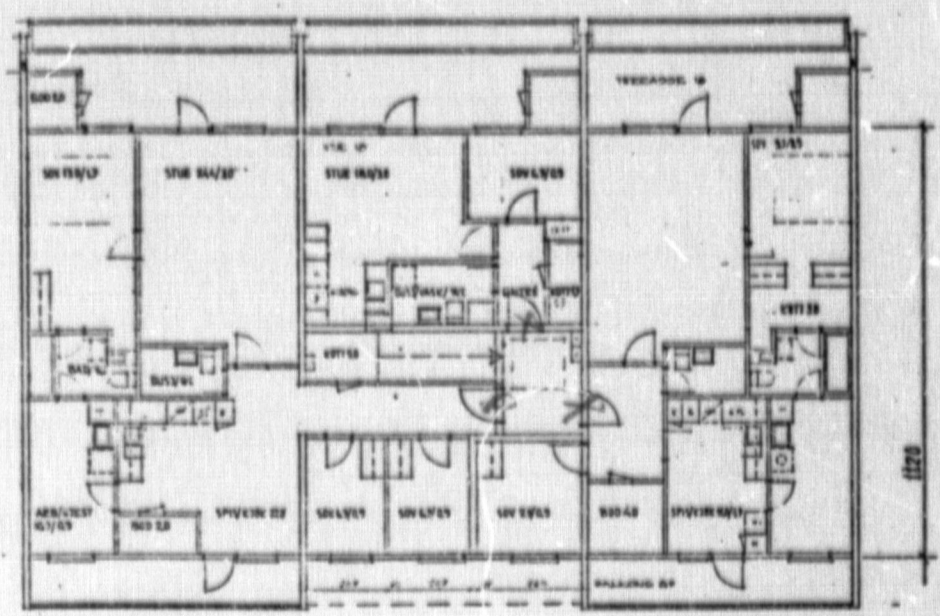
SELVAAG-BYGG

VESTLI
 CNO 99 27.01.75

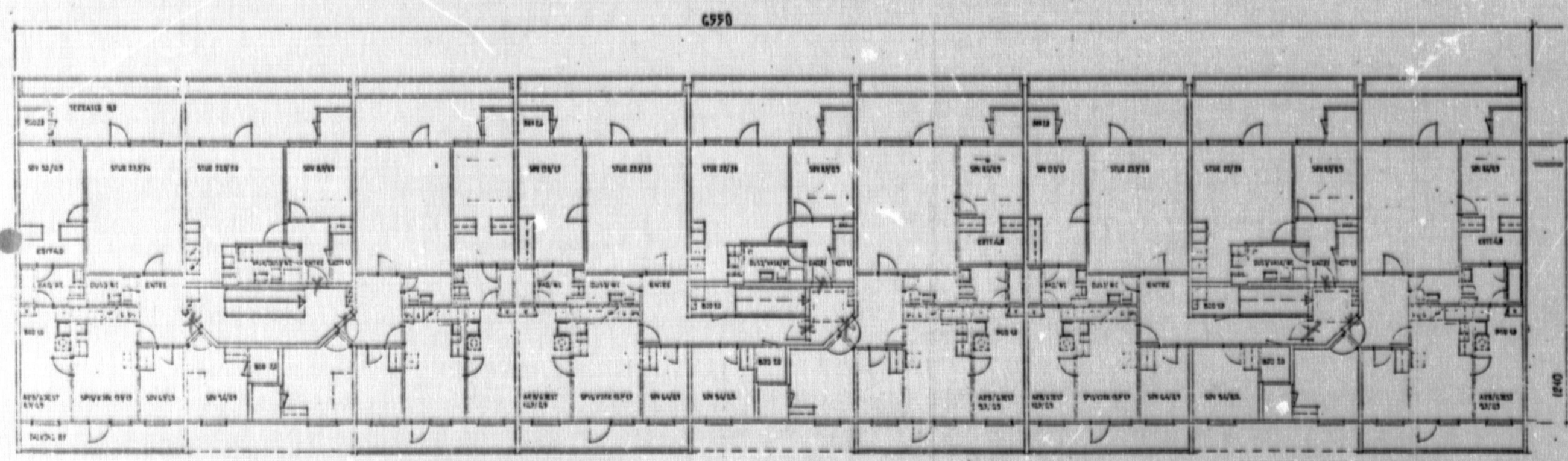
PLANER 2.3.ET.
 1:200 21.2.75 B.M.
 TECH. NR. 1119 A. 46 3.

NEDFOTOGRAFERT - 30 X

OSLO BYGNINGSKONTOR
18 APR 1975



ET. 4. ETASJE
LEI. TYPE N LEI. TYPE O LEI. TYPE P
725 725 725



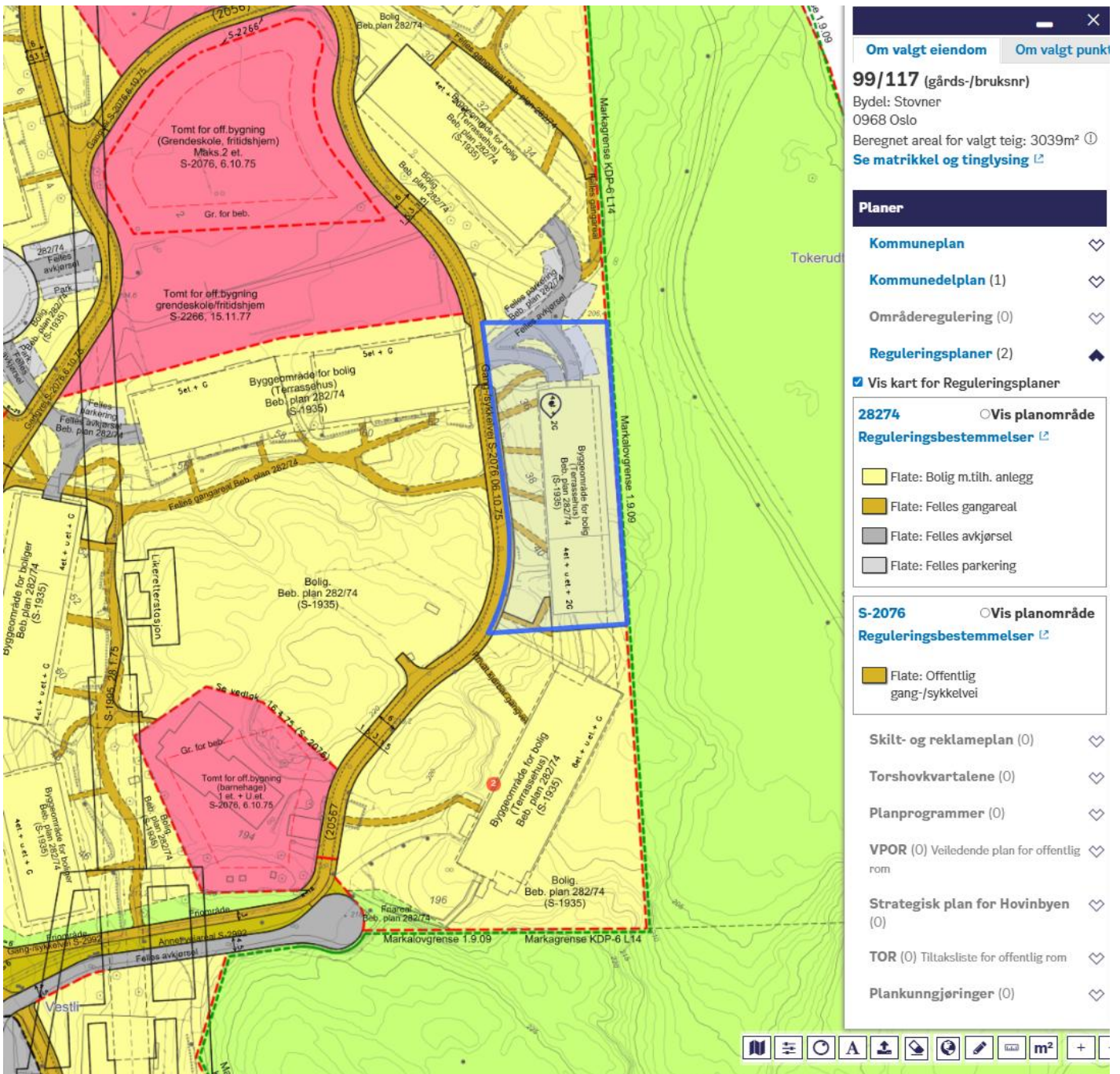
3. ET. 5. ETASJE 4. ET. 5. ETASJE
LEI. TYPE L LEI. TYPE M LEI. TYPE L LEI. TYPE Y LEI. TYPE M LEI. TYPE Z LEI. TYPE Y LEI. TYPE M LEI. TYPE Z

OSLO BYPLANKONTOR
002219 17 MRS 75
BIL. NR. 618

4

SELVAAG-BYGG			
VESTLI			
CNO	99	27 MRS	
PLANER 3, 4. ET.			
1:200	21.2.75	BM	
TEGN. NR. 1119 A. 46. 4.			

Reguleringskart



28274

Forslag til bebyggelsesplan og mindre endring av reguleringsplan for østre del av felt Cn (Cnø) på gnr. 99, bnr. 4 m. fl., Vestli, Stovner

28274 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [197402725](#)

Vedtaksdato: 10.07.1974

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-1935

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-2076

Endret reguleringsplan for 99/27 og 32, østre del av felt Cn pe Vestli - tomt for offentlige bygninger og trafikkområde - deler av vei 9500 og 9506 m.v.

S-2076 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.10.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197501327](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

