

VESTLI

# Ragnhild Schibbyes vei 36



Velkommen til  
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker  
velkommen til Ragnhild Schibbyes vei  
36! Foto: Paul-Dan Dragoman.



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 400 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

104/106 kvm

ENERGIMERKING

D - Gul

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

3038.8 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

5 900 854,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 764,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

5

FELLESGJELD

Kr 482 058,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

5 215,-

BYGGEÅR

1976

# Din megler



**Adrian Stokstad**

Eiendomsmegler | Partner

[adrian.stokstad@emera.no](mailto:adrian.stokstad@emera.no)

+47 469 10 410



# Rålekker og påkostet 6-roms med hybel | Totaloppusset 2023 | 2 balkonger | 2 bad | 2 Kjøkken | Garasje | Rett ved T-bane

Velkommen til Ragnhild Schibbyes Vei 36! En stor, lys og totaloppusset leilighet med smart planløsning som innebærer 2 store balkonger, hele 5 soverom, 2 lekre bad og 2 kjøkken med åpen løsning mot stue/spisestue. Boligen har blitt praktisk inndelt i

en hoveddel og en hybeldel der de 2 minste soverommene har vært utleid for kr: 8 500,- pr rom og det største kr: 9 000,-.

## Høydepunkter:

- Gjennomgående oppusset i 2023
- Fleksibel planløsning, med en hoveddel samt hybel med 3 soverom
- Hybeldel har vært utleid for kr: 26 000,- pr måned
- 5 soverom totalt
- 2 moderne bad og 2 kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vestvendt og østvendte balkonger på til sammen 19 m<sup>2</sup>
- Parkering i felles garasjeanlegg medfølger
- Kun 3 min gange til Vestli T-banestasjon



Hoveddelen av leiligheten har en sosial, åpen løsning mellom stue og kjøkken.





Kjøkkeninnredningen fra 2023 har svært god skap- og benkeplass og er moderne utført med glatte fronter.









Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn og mikrobølgeovn.





Her er det god plass til et stort spisebord for sosiale sammenkomster.









Den åpne løsningen gir en god flyt mellom spiseplass og sofakrok.





Stuen har en innbydende sone for en romslig sofagruppe og TV-møblement.





Fra stuen er det direkte udgang til en romslig balkon på 11 m<sup>2</sup>.





Balkongen har overbygg og markise, samt støpte blomsterkasser for et frodig uttrykk.





Den vestvendte balkongen på 11 m<sup>2</sup> har god plass til en komfortabel sittegruppe.





Himlingshøyden på ca. 2,39 meter i stuen bidrar til en god romfølelse.





Hoveddelen har to soverom.





Det minste soverommet har plass til både seng og oppbevaringsmøbler.





Vinduer med isolerglass fra 2018 og 2003 sikrer god isolasjon.





Hovedsoverommet er romslig og gir god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement.





Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til badet, en praktisk garderobeløsning.





Garderoben har en smart innredning som utnytter plassen effektivt for organisert oppbevaring.



Direkte tilgang fra garderoben til det stilfulle badet - Til info: lengde på garderobeskap er 1,5m



Begge badene ble stilfullt pusset opp i 2023 og fremstår svært elegant med delvis flislagte overflater og lekre nisje.






Her er det behagelige varmekabler i det flislagte gulvet og downlights i taket.









Boligen har en smart rominndeling som er praktisk delt i to velfungerende soner.





Rommet gir fleksible  
innredningsmuligheter for både  
sofagruppe og spisemøbler.









Den østvendte balkongen på 8 m<sup>2</sup> har utsikt mot et flott, grønt friområde.









En arealeffektiv løsning som  
kombinerer stue og kjøkken på en  
funksjonell måte.





Det ene av leilighetens to kjøkken (2023), moderne utført med glatte fronter og integrert stekeovn.





Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp og laminatbenkeplate med nedfelt kum.





Det ene av to moderne bad, stilfullt pusset opp i 2023 med flislagte overflater.









Leiligheten har totalt fem soverom, noe som gir stor fleksibilitet for ulike behov.



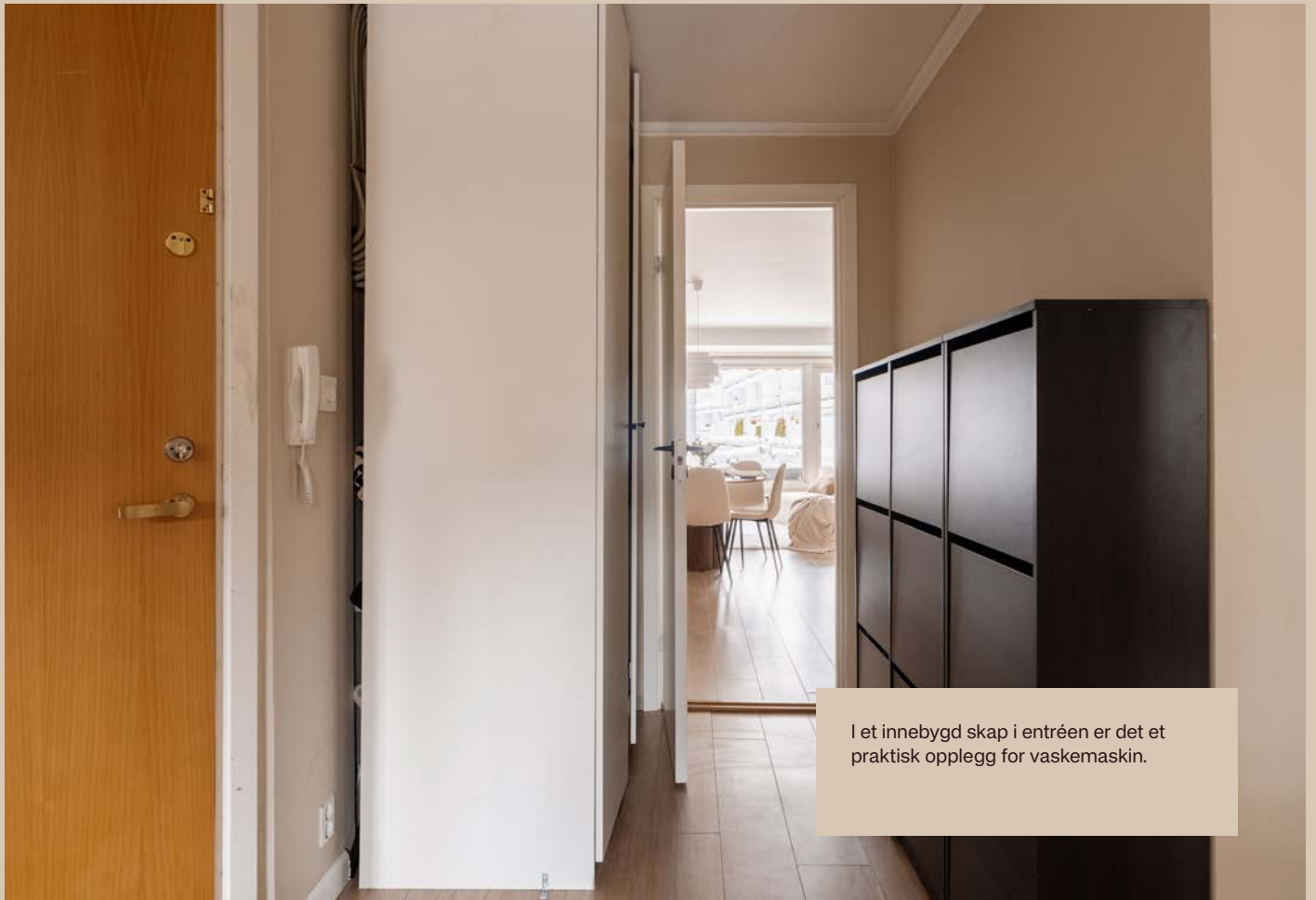
Soverommet har praktisk innvendig bod.



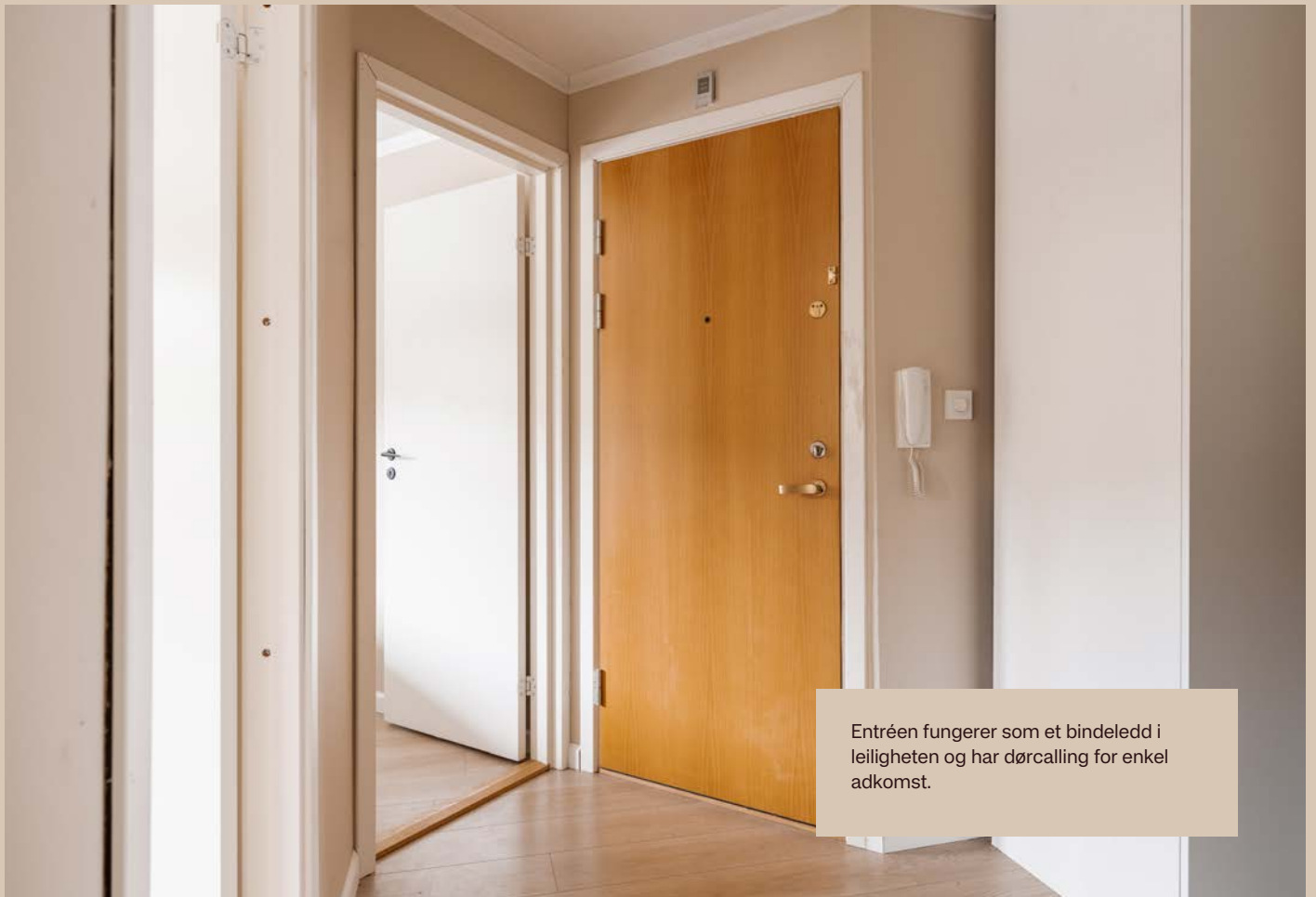
soverom nr. 4.







I et innebygd skap i entréen er det et praktisk opplegg for vaskemaskin.



Entréen fungerer som et bindeledd i leiligheten og har dørcalling for enkel adkomst.



Trygg og tørr parkering i felles  
garasjanlegg med enkel adkomst





Enkel adgang til leiligheten som ligger i bygningens andre etasje.



Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Vestli i bydel Stovner, nordøst i Oslo, i et populært, og rolig boligområde.



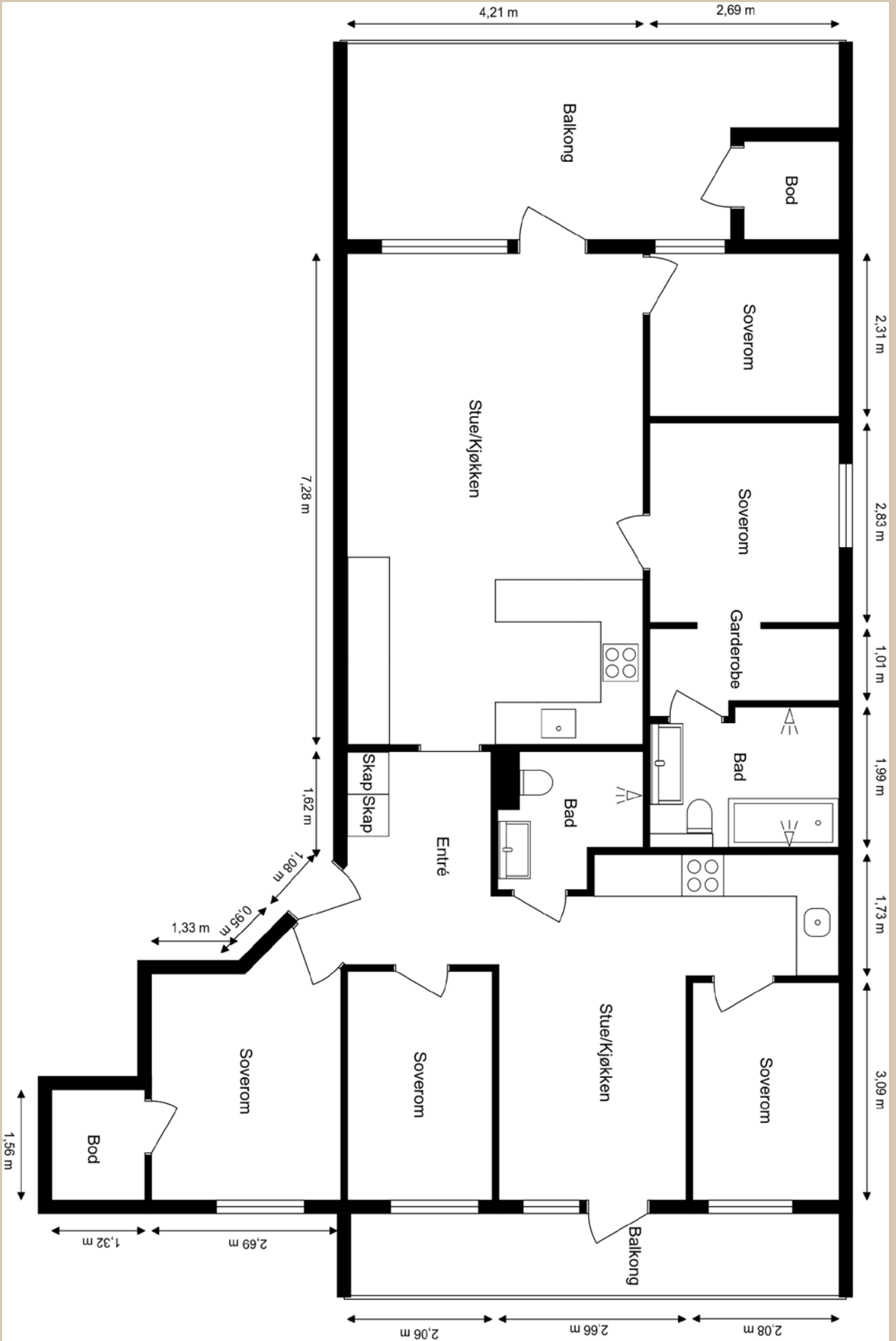
Området er bilfritt, stille og solrikt, med gode interne plasseringer i sameiet og flotte fellesområder.



Kollektivtilbudet er svært godt med Vestli T-banestasjon kun 3 minutters gange unna.

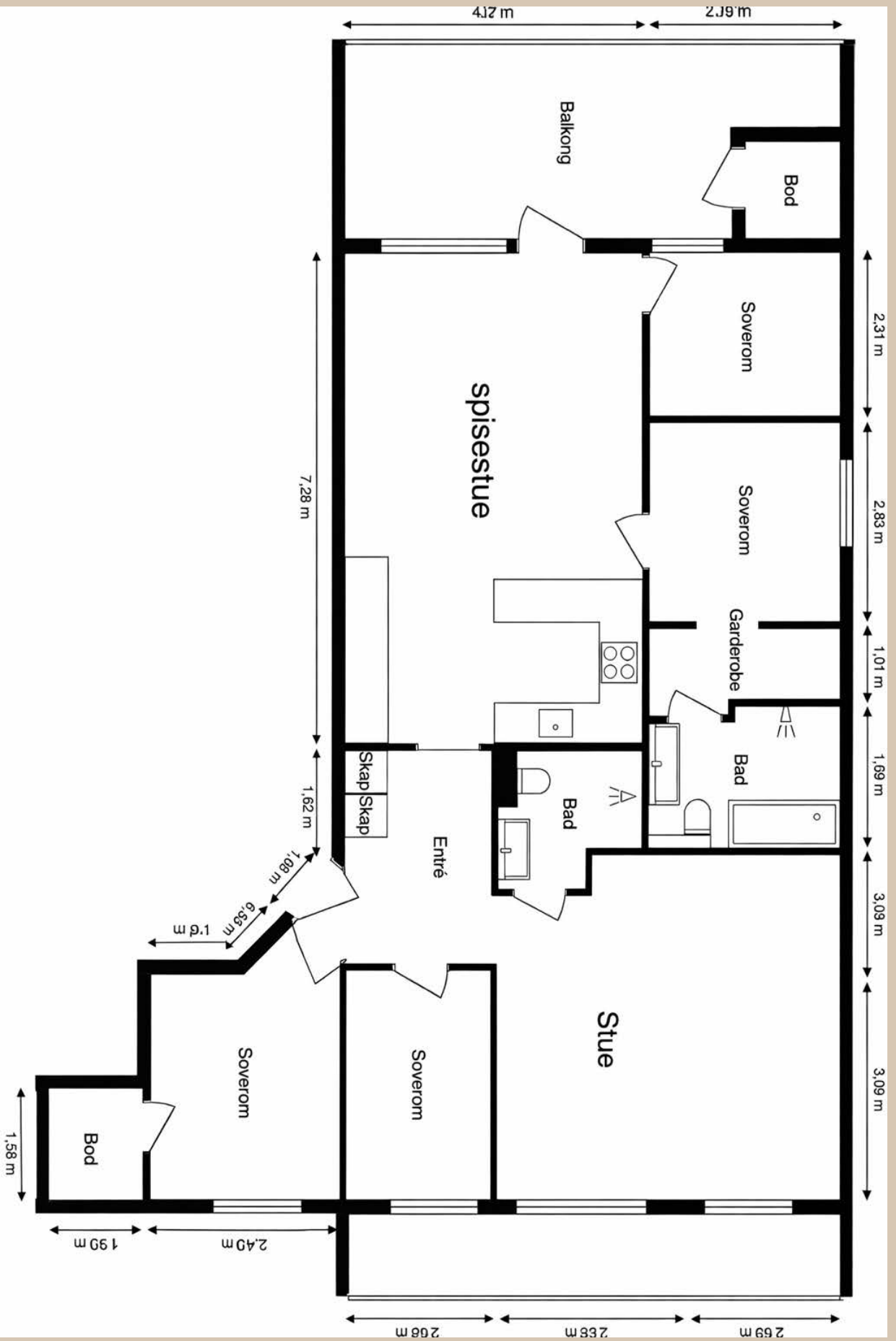
# Plantegning





# ALTERNATIV PLANTEGNING





RAGNHILD SCHIBBYES VEI 36

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 400 000

## Omkostning kjøper

5 400 000,00 (Prisantydning)

482 058 (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 882 058 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
5 891 554 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 900 854 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 5 900 854

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 764,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

- Internett: kr. 169,00,-

- Garasje: kr. 300,00,-

- Felleskostnader: kr. 6 295,00,-\*

\* Felleskostnadene inkluderer bl.a. personalkostander, diverse honorarer, drift og vedlikehold, forsikringer og kommunale avgifter.

Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader for oppvarming, varmt tappevann og kaldt forbruksvann faktureres månedlig i tillegg til felleskostnadene, basert på individuelt forbruk.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

## Fellesgjeld

Kr 482 058 pr. 04.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenummer: 98207975311

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo: 710 741,00

Innfrielsesdato: 30.08.2031

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,99%

Bank: Husbanken

Lånenummer: 11445644 5

Type: Annuitetslån, 2 terminer per år.

Restsaldo: 1 173 036,00

Innfrielsesdato: 01.03.2029

Type Rente: Flytende rente  
Rente: 4,16%

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenummer: 98207425737  
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Restsaldo: 9 195 322,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2035  
Type Rente: Flytende rente  
Rente: 4,99%

Bank: OBOS Boligkreditt AS  
Lånenummer: 98207777897  
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Restsaldo: 61 640 590,00  
Innfrielsesdato: 30.09.2059  
Type Rente: Flytende rente  
Rente: 4,99%

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenummer: 98208496344  
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Restsaldo: 2 638 413,00  
Innfrielsesdato: 30.03.2031  
Type Rente: Flytende rente  
Rente: 4,99%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

## 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. 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.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Styret har opplyst at OBOS Lett er leverandør av internett. TV-tjenester velges og bekostes av den enkelte beboer.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 5 215 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 058 261 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 233 044 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Vestli i bydel Stovner, nordøst i Oslo, i et populært, rolig og barnevennlig boligområde. Området er bilfritt, stille og solrikt, med gode interne plasseringer i sameiet og flotte fellesområder med grønne og velstelte utearealer. Tomten grenser mot markalovgrensen, noe som gir utsikt mot et flott og grønt friområde.

Det er kort gangavstand til Vestlitorget med T-banestasjon, dagligvarebutikker, apotek, frisør og serveringssteder. I tillegg ligger Stovner Senter i nærheten, et av Oslos største kjøpesentre med et bredt servicetilbud bestående av over 120 butikker, restauranter, helsetjenester, bibliotek og vinmonopol.

Senteret er nylig oppgradert, og utenfor finner du Fossumparken som er et attraktivt møtepunkt med sittegrupper, treningsapparater, basketballbane, sandvolleyballbane og scene.

Området byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter med umiddelbar nærhet til både Lillomarka og Gjelleråsmarka. Her finner du et omfattende nettverk av turstier, skogsveier og lysløyper som gir flotte muligheter for friluftsliv året rundt. For barnefamilier og aktive beboere finnes det flere ballplasser, lekeområder og aktivitetsparker i nærområdet. I tillegg byr området på et variert fritidstilbud med idrettshaller, kunstgressbaner, treningssentre, klatresenter, ridesentre og golfbane. Oslos spektakulære Stovnerårn ligger også i nærheten og gir en unik naturopplevelse med gangbane over tretoppene.

Vestli er et veletablert og familievennlig område med gode skole- og barnehagetilbud. Vestli og Stovner skole ligger i kort avstand, med Tokerud skole som nærmeste ungdomsskole og Stovner videregående skole i nærområdet. Området er godt tilrettelagt for trygg oppvekst med lekeplasser, idrettsanlegg og grønne friarealer.

Kollektivtilbudet er svært godt med Vestli T-banestasjon kun få minutters gange fra boligen. Her går linje 4 og 5 med hyppige avganger og en reisetid på ca. 25 minutter til Oslo sentrum. Det er også gode bussforbindelser i området. For bilpendlere er det enkel adkomst til både E6, Riksvei 4 og Østre Aker vei, som gir rask forbindelse til Oslo sentrum, Lillestrøm og Gardermoen.

Alt i alt en meget attraktiv beliggenhet med en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet, naturnærhet og et rikt servicetilbud.

## Parkering

Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles

garasjeanlegg i kjelleren. Selger har opplyst at det ikke er installert elbil-lader på parkeringsplassen.

Borettslaget har tilrettelagt for elbillading, og det er mulig å bestille lader til egen parkeringsplass. Det er også offentlige ladeplasser tilknyttet borettslaget. For parkering gjelder egne regler, og gjesteparkering er tilgjengelig med elektronisk registrering for inntil 72 timer. Utleie av egen parkeringsplass krever styrets godkjenning.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3038.8 m<sup>2</sup>

Store og luftige opparbeidede fellesarealer med gressplener, asfalterte gangveier og lekeplasser.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, denne er datert med kopi Oslo 10.11.1978. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon

mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ekpedisjonsdokument for ventilasjonsanlegg fra september 1975.

Det foreligger ferdigattest for forendring av fasade, datert 6.02.2020

Lovlighet, byggetegninger:

Dagens planløsning fremstår endret sammenlignet med tilgjengelig opprinnelig tegningsgrunnlag/byggetegninger. Det er registrert flere avvik i rominndeling og arealdisponering. En innvendig bod er fjernet, kjøkken- og våtromsløsninger er endret, og begge bad fremstår som utvidet i forhold til opprinnelig godkjent plan. Tidligere grovkjøkken er fjernet til fordel for et større kjøkken og erstattet med et ekstra soverom. I tillegg er en innvendig bod i oppholdsrom (stue/spisestue) fjernet og erstattet med kjøkkenfunksjon. Dette innebærer en endring fra sekundærom (S-rom) til primærom (P-rom). Endringene indikerer senere ombygging og endret arealbruk som ikke kan dokumenteres som omsøkt eller godkjent. Spesielt endringen der bod er fjernet og arealet tatt i bruk som oppholdsrom/kjøkken er å anse som en bruksendring, som etter gjeldende regelverk normalt er søknadspliktig. Takstmann opplyser i sin rapport at det under befarings ikke er fremlagt dokumentasjon som bekrefter at de bygningsmessige endringene er behandlet eller godkjent av relevante bygningsmyndigheter. Dersom kommunen kommer på banen, kan dette medføre krav om søknad i ettertid. I tilfeller der slik søknad ikke blir godkjent, kan konsekvensen være pålegg om tilbakeføring av boligen til opprinnelig godkjent tilstand. Dette kan innebære både bygningsmessige inngrep, redusert bruksverdi og betydelige kostnader for eier.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 10.11.1978.

## Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, to stue/kjøkken, fem soverom, to bad, garderobe og innvendig bod. Leiligheten har to balkonger på 8 m<sup>2</sup> og 11 m<sup>2</sup>.

I tillegg disponerer leiligheten en utebod på 2 m<sup>2</sup> og én parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjelleren.

## Areal

BRA - i: 104 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 106 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup> Entré, to bad, to stue/kjøkken, garderobe, fem soverom og innvendig bod.

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Utebod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 m<sup>2</sup> To balkonger målt til 8 m<sup>2</sup> og 11 m<sup>2</sup>.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til

### arealoppmåling

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: 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.

## Standard

Dette er en gjennomgående oppusset og arealeffektiv leilighet med en svært fleksibel planløsning. Boligen ble modernisert i 2023 og fremstår med en smart rominndeling som åpner for flere bruksmuligheter. Fra en felles entré er leiligheten praktisk delt i to velfungerende deler, hver med eget stue/kjøkken, bad og flere soverom.

Entré:

Entréen fungerer som et bindeledd mellom leilighetens to soner. Her er det laminat på gulvet og malte overflater. I et innebygd skap er det et praktisk opplegg for vaskemaskin, som utnytter plassen effektivt.

Leilighetens hoveddel:

Denne delen av boligen består av en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og et bad.

Stue/kjøkken:

Rommet har en åpen og sosial planløsning, pusset opp i 2023. Rommet gir fleksible innredningsmuligheter og har god plass til spisebord med tilhørende spisemøbler, samt en innbydende og hyggelig sone for sofa og TV-møblement. Kjøkkeninnredningen har svært god skap- og benkeplass og er moderne utført med glatte fronter og laminatbenkeplate. Av integrerte hvitevarer medfølger platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en romslig vestvendt balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>, som fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i de varme sommermånedene. Balkongen byr på gode møbleringsmuligheter og har god plass til komfortable utemøbler. Balkongen er utstyrt med støpte blomsterkasser som med enkel beplantning kan gi et frodig uttrykk og samtidig skjerme for innsyn. Overbygging

og markiser bidrar til en lun og skjermet atmosfære.

#### Bad:

Badet ble stilfullt pusset opp i 2023 og fremstår moderne og elegant med flislagte overflater, lekre nisjer og behagelige varmekabler i gulvet. Innredet med servant, vegghengt toalett, dusj på gulv og et lekkert badekar. Sorte detaljer og elektrisk ventilasjon gir et eksklusivt og gjennomført uttrykk. Taket er lyssatt med downlights. I følge selger der det opplegg for vaskemaskin gjemt i veggen.

#### To soverom:

Her finner du to soverom med laminatgulv og malte overflater på vegger og himling. Det minste rommet egner seg svært godt som hjemmekontor, mens hovedsoverommet er romslig og gir plass til seng med nattbord. I tilknytning til hovedsoverommet er det en lekker garderobeløsning, samt direkte adkomst til badet.

#### Leilighetens andre del/hybel:

Den andre delen rommer en stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, bad, garderobe og en innvendig bod. Selger opplyser at denne delen av boligen har vært benyttet til utleie, hvor de tre soverommene har vært leid ut separat.

#### Stue/kjøkken:

Dette oppholdsrommet er også en åpen løsning, pusset opp i 2023. Rommet har plass til spise- og sofamøbler. Kjøkkenet har en moderne og lekker utførelse med glatte fronter, laminatbenkeplate og integrert platetopp, stekeovn, mikro, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

#### Balkong:

Fra oppholdsrommet er det utgang til leilighetens andre balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Balkongen ligger østvendt og har utsikt mot et flott og grønt friområde.

#### Bad:

Dette badet er fra 2023 og har elegant flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og slette overflater med downlights i himlingen. Rommet er utstyrt med sorte

detaljer, servant, veggfestet klosett og dusj på gulv. Ventilasjonen er elektrisk styrt.

#### Tre soverom og bod:

Denne delen har tre soverom, alle med laminatgulv og malte flater. Ett av soverommene har en praktisk innvendige bod. Rommene har plass til seng samt ønsket nattbords- og garderobeløsning.

#### Overflater:

Gulvoverflater: Laminat.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter i stue/kjøkken.

#### Lagring:

En innvendig på samt en utvendig bod.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

#### Innbo og løsøre: Presisering av løsøre fra selger:

- Alle fastmonterte lamper kan følge med, samt alle garderobeskap.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgssoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Theodor Bugge Østlie

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, kun av faglært
- Totalrenovert begge baderommene. Nytt rør i rør system, ny sluk. Alt nytt.
- Arbeid utført av Solid VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Ja. Ny smøremembran.

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

- Ja, kun av faglært
- Nytt elektrisk anlegg og kontakter i hele leiligheten og nye sikringer
- Arbeid utført av HRS Elektro

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

- Ja. Det er ikke egen bruksenhet, men tre soverom har vært utleid rom for rom, med tilgang til halve leiligheten. Da det ikke er en separat enhet er den heller ikke søkt om.

Samsvarserklæring: Selger har fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter oppført i 1976. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger er i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater, pusset og malte overflater og kledd med panel. Etasjeskiller er i betong.

Tak:

Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018 og 2003.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdørene er produsert i 2003 og 2014. Det er utført gjennomgående oppussing av innvendige overflater med nye innvendige dører.

Trapper/adkomst:

Felles trapper i betong. Dørcalling.

**Balkong/terrasse:**

Det er to balkonger i betong- og metallkonstruksjon, en målt til 8 m<sup>2</sup> og en målt til 11 m<sup>2</sup>.

**VVS-installasjoner:**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med fordelerskap. Drensrør fra fordelerskap har utløp i bad. Det er automatisk vannstopper i ett kjøkken. Synlige avløpsrør er i plast. Slukene er i plast med synlig membran. Boligen har felles varmtvann.

**Ventilasjon:**

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeåret. Det er spalteventiler i vinduer for tilluft. Begge bad har elektrisk avtrekksvifte montert mot ventilasjonskanal, og tilluft via luftespalte under dør. Kjøkken har ikke synlig avtrekksventil, men det er montert kullfilterventilatorer.

**Tekniske detaljer:**

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i bad. Det er opplegg for vaskemaskin i skap i entré.

**Utebod:**

Ekstern bod på 2 m<sup>2</sup>.

**Elektrisk anlegg: Sikringer av jordfeilautomater.**

Varmekabler er i følge eier lagt i bad. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. 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.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Ukjent.

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

- Ukjent

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

- Ja. Det eksisterer ikke samsvarserklæring.

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke

uten å fjerne kapslinger?

- Nei

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

- Nei

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.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig - Vinduer | 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.

- Utvendig - Dører | 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.

- Innvendige dører | Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

- Andre innvendige forhold | 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.

- Bad - Overflater vegger og himling | 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.

- Bad - Overflater Gulv | 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.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke registrert synlig drensopalte 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.

- Bad - Ventilasjon | 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.

- Bad 2 - Overflater vegger og himling | Det er observert sprekke-dannelser 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.

- Bad 2 - Overflater Gulv | 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.

- Bad 2 - Ventilasjon | 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.

- To Stue/kjøkken - Avtrekk | 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 | 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.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | 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.

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

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert til TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Bad 2 - 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. Tilstandsgrad IU er satt, da målingen og inspeksjonen er utført utenfor dusjonen.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Helse, miljø og sikkerhet | 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. 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. 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.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Ragnhild Schibbyes vei 36, 0968 OSLO

Gnr. 99, bnr. 117, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune. Andelsnr. 73 i Vestlitoppen Borettslag med orgnr. 948447819

## Selger

Cecilie Sandblåst Gjerde

## Borettslag

Vestlitoppen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948447819

Andelsnummer: 73

Vestlitoppen Borettslag (org.nr. 948447819) er et veldrevet borettslag tilknyttet OBOS. Borettslaget har en aktiv vaktmesterdrift som tar seg av daglig drift og vedlikehold.

Styret har de siste årene gjennomført en rekke store vedlikeholdsprosjekter og oppgraderinger, se vedlegg innkalling til årsmøte 2025.

- Blant større prosjekter de siste årene er rehabilitering av fasader og balkonger (2020), rørrehabilitering (2015-2017), oppgradering av oppganger (2018), nye avtrekksvifter (2018), og asfaltering av gangveier (2019). I 2023 ble det installert individuelle vannmålere for å gi en mer rettferdig fordeling av kostnader basert på faktisk forbruk. Det gjenstår noe restarbeid etter fasaderehabiliteringen, som er planlagt utført i første halvår 2024.

-Det ble vedtatt å installere skiltgjenkjenning på garasjeportene innen høsten 2025 for å øke sikkerheten og brukervennligheten.

- Borettslaget har også tatt opp et lån på 2,5 millioner kroner for innkjøp av en ny traktor.

Et større prosjekt med utskifting av inngangsdører, ringetablå og porttelefoner med skjerm er under vurdering, med en tentativ start tidligst i 2027.

Kjekt å vite:

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

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

- Større renoveringer, som oppussing av bad, krever forhåndsvarsel til styret

- 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.

Svar fra styre 04.02.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i borettslaget i nær fremtid?

- Det foreligger ingen store rehabiliterings oppgaver i 2026

- Alle vedlikeholds prosjekter ligger på Vibbo.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Ingen planer om økning av felles utgifter for 2026

Ser borettslaget har felles grunnpakke for tv/internett, som er inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Obos lett er leverandør og det ligger inne 169 kr for internett, TV velger folk selv

Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

- Vannforbruk avregnes hver mnd, både kaldt og varmt vann

Innmelding i OBOS kr 500,-: Forretningsfører krever OBOS-medlemskap. Innmelding innebærer en engangssum på 300 kroner for andelskapital, samt en årlig kontingent på 200 kroner.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 8168672

Husdyr: Det er tillatt å holde 1 hund eller 1 katt. Tillatelse til å holde hund eller katt skal gis av styret etter skriftlig

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

Forkjøpsrett: Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget utpekt av OBOS forkjøpsrett. Meldefristen er satt til 25.02.2026.

Styregodkjennelse: Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024 viser et årsresultat med et overskudd på kr 285 287, som ble overført til egenkapitalen. De disponible midlene var per 31.12.2024 negative med kr 1 513 142.

Budsjettet for 2025 viser et forventet overskudd på kr 2 115 000. Styret utarbeidet et budsjett som innebærer en økning av felleskostnadene for å styrke de disponible midlene. Borettslaget har også tatt opp et lån på kr 2,5 millioner i 2025 for innkjøp av en ny traktor.

Styret planlegger et større prosjekt med utskifting av inngangsdører, ringetablå og porttelefoner. Prosjektet kan tidligst starte i 2027 og kan medføre fremtidige kostnader.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er budsjettet med en egen kostnadspost for dugnader i årsregnskapet for 2025, det må derfor

påregnes at dugnader praktiseres i borettslaget.

## Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Gul

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er på 8 341,7 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

## Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn:<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. Gjeldende kommuneplan:  
- KDP-17: Flate: Lokale torg og møteplasser

Eiendommen er regulert til:

- 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. Stadfestet til oppfølgingsplan: S-1935. Flate: Bolig m.tilh. anlegg, felles gangareal, avkjørsel og parkering.

- 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. Flate: Offentlig gang-/sykkelvei.

Pågående plansaker:

- Saksnummer: 197402725. Ragnhild Schibbyes vei 1 - 62 og Vestlisvingen 194 - 196 - Bebyggelsesplan og mindre vesentlig endring av S-1935 og S-2076 - Flytting og justering av gangvei trasé - Vedtatt 10.07.1974 av Bygningsrådet i sak 282 / 74 og 557 / 73.

Pågående byggesaker i nærområde:

- Saksnummer 202600361: Vestlisvingen - etterisolering av tak med heving av gesims. Status: Under behandling.  
- Saksnummer 202523368: Vestlisvingen 196 - utskifting av dører i 3. etasje. Status: Under behandling.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

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

301/99/117:

16.07.1986 - Dokumentnr: 42966 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

23.01.1976 - Dokumentnr: 1695 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:99 Bnr:27

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, men privat vei frem til boligblokken.

## Utleie

Adgang til utleie: 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 brukers 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)

Utleie av parkeringsplass som tilhører leiligheten krever styrets tillatelse, som gis for ett år av gangen og må fornyes. Beboere i borettslaget har fortrinnsrett, og leietaker skal være bosatt i Vestlitoppen borettslag. Overlating av bruk reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Kostnader forbundet med behandling og oppfølging av søknad om overlating av bruk kan kreves dekket av andelseier.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslag til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Paul-Dan Dragoman.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal

følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmeidler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmeidler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeidler er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmeidler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 52 950,65

Tilrettelegging: kr 15 000

Visninger/overtagelser: kr 2 500 pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Grunnpakke bolig Info: kr 14 300

Eierskiftegebyr: kr 6 725

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 26 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 145 625,65

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

[adrian.stokstad@emera.no](mailto:adrian.stokstad@emera.no)

Tlf: 469 10 410

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

[adrian.stokstad@emera.no](mailto:adrian.stokstad@emera.no)

Tlf: 469 10 410

## Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

17.02.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

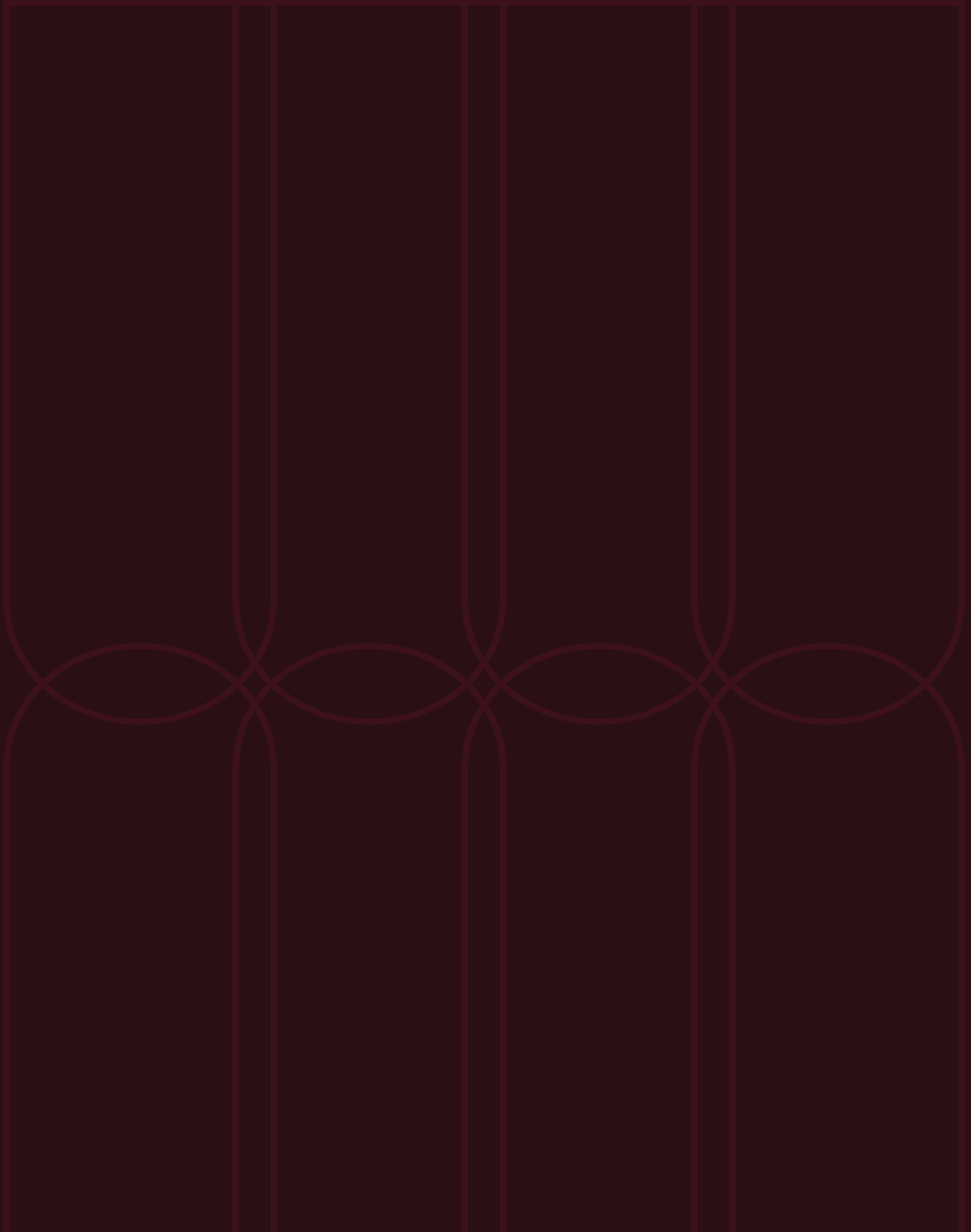
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## Ansvarlig megler

RAGNHILD SCHIBBYES VEI 36

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260015	
Selger 1 navn	
Cecilie Sandblåst Gjerde	
Gateadresse	
Ragnhild Schibbyes vei 36	
Poststed	Postnr
OSLO	0968
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Lo favør
Polise/avtalenr.	3434060

Document reference: 01260015

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CSG

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovert begge baderommene. Nytt rør i rør system, ny sluk. Alt nytt.

Arbeid utført av

Solid VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ny smøremembran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt elektrisk anlegg og kontakter i hele leiligheten og nye sikringer.

Arbeid utført av

HRS Elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er ikke egen bruksenhet, men tre soverom har vært utleid rom for rom, med tilgang til halve leiligheten. Da det ikke er en separat enhet er den heller ikke søkt om.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Sandblåst Gjerde	112dfda45d765bbd61ec82 f0bcb3feb33b2a6184	13.02.2026 06:58:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260015

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

# Nabolagsprofil

Ragnhild Schibbyes vei 36 - Nabolaget Vestliskogen - vurdert av 35 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

📍 Vestli Linje 4, 5	3 min 🚶 0.3 km
📍 Vestli T Linje 5B, 5N	5 min 🚶 0.4 km
📍 Stovner T-bane, buss	19 min 🚶 1.7 km
📍 Grorud T T-bane, buss	6 min 🚶 3.6 km
📍 Grorud stasjon Linje L1	11 min 🚶 5.2 km

## Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 🚶 7.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Vestlitoppen offentlig - Venstre (2 lad...)	2 min 🚶
---	---------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Naboskapet

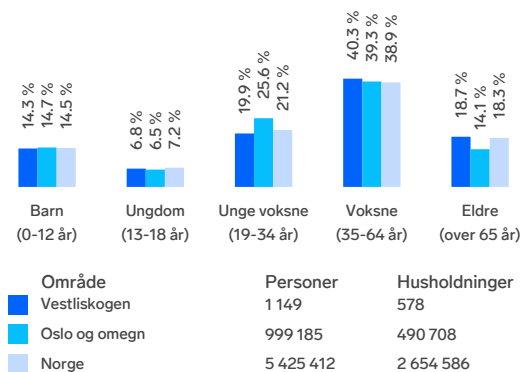
Godt vennskap 67/100



## Kvalitet på skolene

Bra 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Vestliskogen barnehage (1-5 år) 42 barn	2 min 🚶 0.2 km
Vestliskaret Fus barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 🚶 0.4 km
Vestliberget barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 🚶 0.4 km



## Dagligvare

Coop Extra Vestli	5 min 🚶
Meny Stovner	18 min 🚶





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

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

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

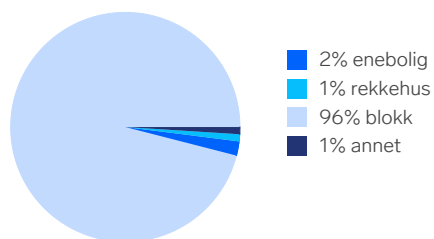
 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

 **Gateparkering**  
Lett 87/100

## Sport

 Vestliskogen brl. ballplass Ballspill	1 min  0.1 km
 Vestli skole Aktivitetshall, ballspill	6 min  0.5 km
 Stovner Trimsenter	18 min 
 STOLT Rommen	5 min 

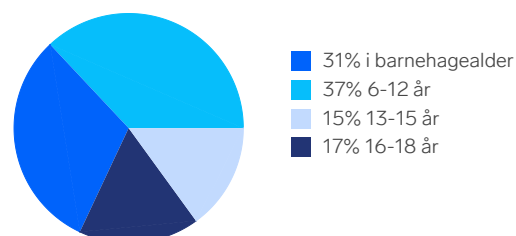
## Boligmasse



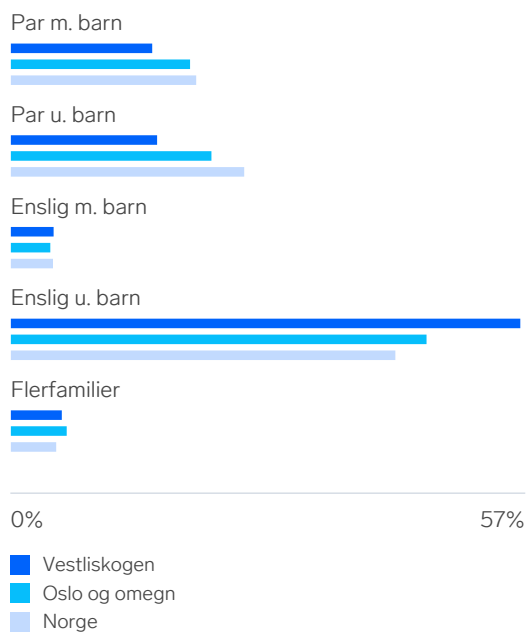
## Varer/Tjenester

 Stovner Senter	18 min 
 Ditt Apotek Vestli	4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

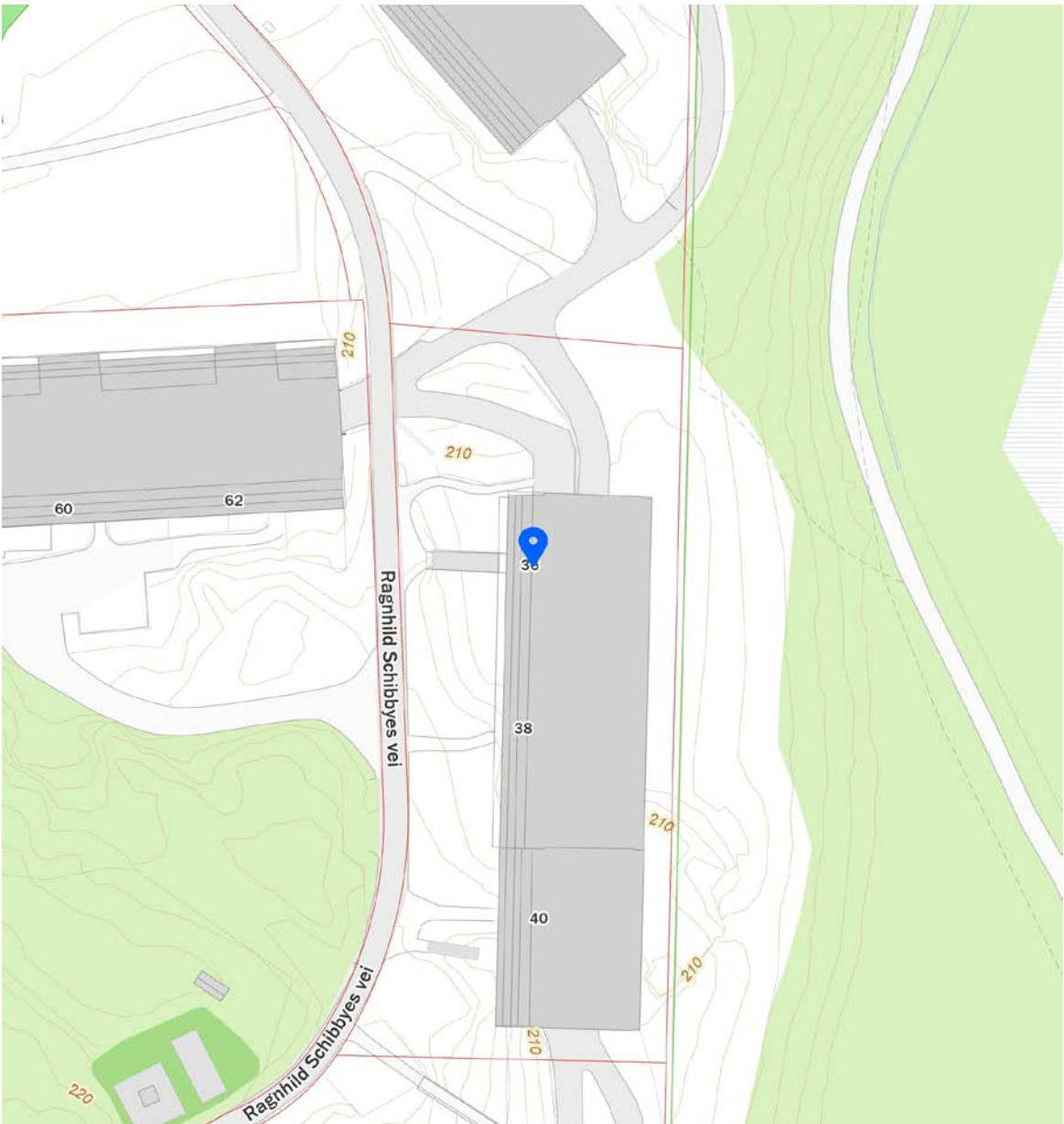
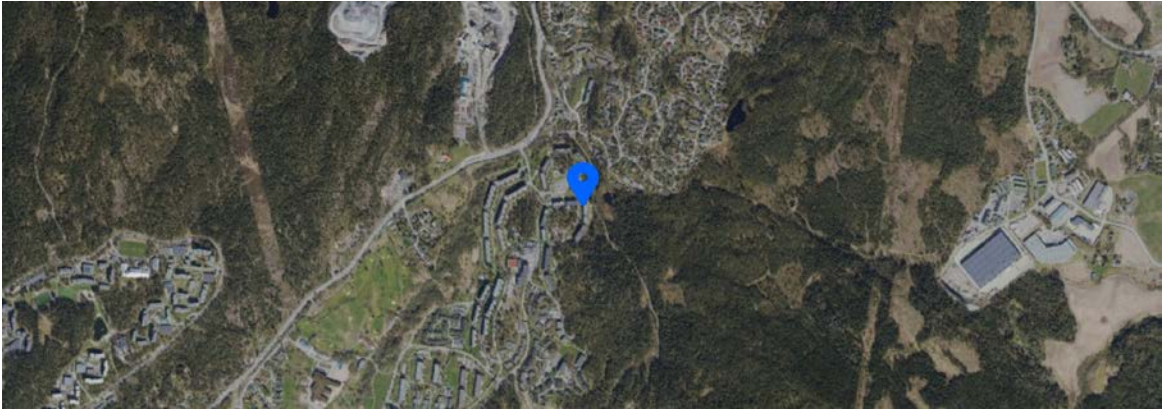


## Sivilstand

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



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



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

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO

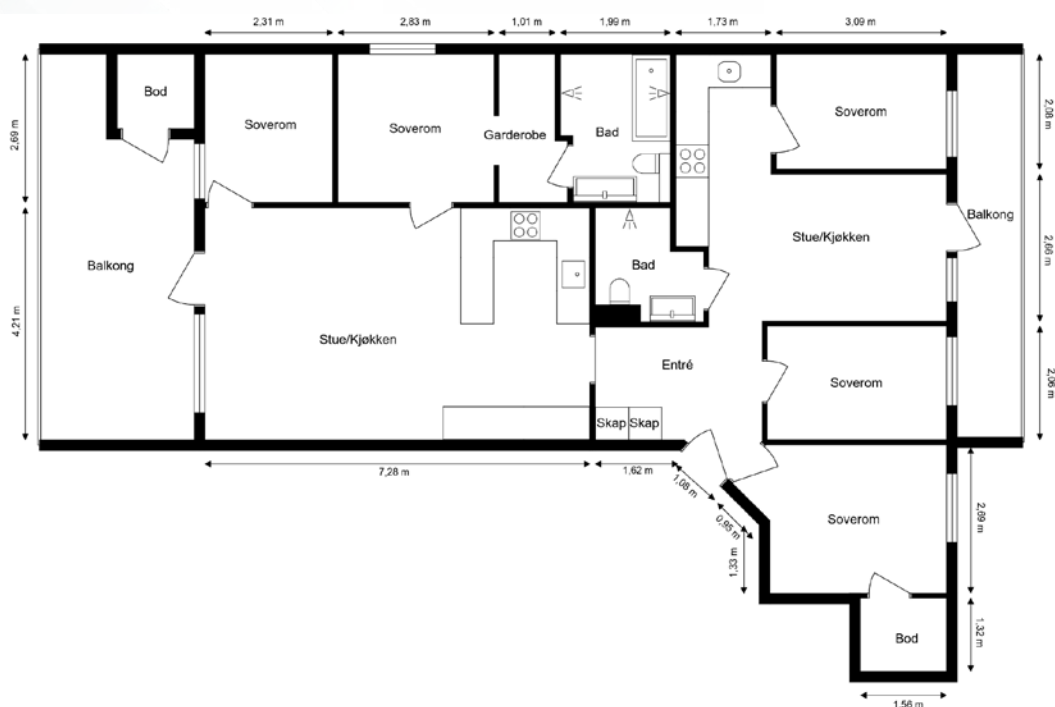


OSLO kommune

# gnr. 99, bnr. 117

# Andelsnummer 73

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m<sup>2</sup> BRA-i: 104 m<sup>2</sup>



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 tømmerfaget, 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 byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### 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 oppført betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:

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

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

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

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.

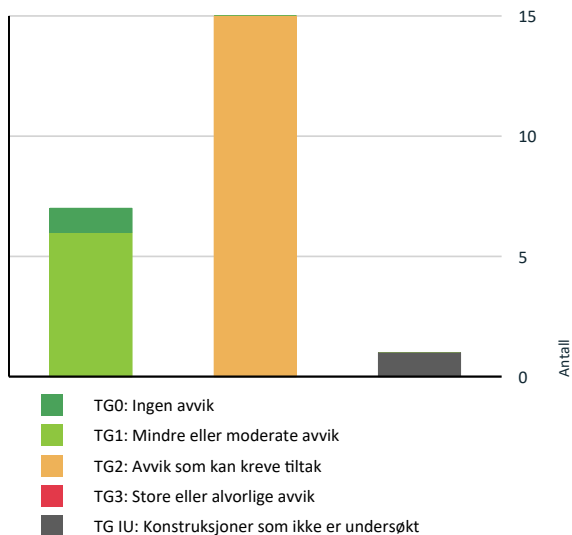
Under befaringen er det ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at alle bygningsmessige endringer er behandlet eller godkjent av relevante bygningsmyndigheter.

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 m<sup>2</sup>.

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m<sup>2</sup>.

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 byggtknisk 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

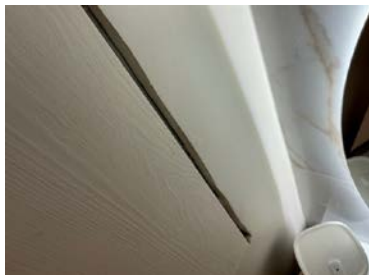
## TG 2 Overflater vegger og himling

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

### 1 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

### 1 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, avdrypmerker og lekkasjesikring av sisterner. 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 sprekkdannelser i badromshimling. 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

### 1 TG 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

### 1 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.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD 2

### 1 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, skjolder, avdryppmerker 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

### 1 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

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, 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 dusjsonen.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > TO STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 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 kjøl/frys og oppvaskmaskin.
- Platetopp, stekeovn, kjøl/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

#### 1 TG 2 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

#### 1 TG 2 Vannledninger

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

Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjeisikring: 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 hovedstoppekransen. 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 fordelerskappen, er tilstøtende vegg/konstruksjoner utsatt for vann som kan føre til skader.

## 1 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.

## 1 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 oppdriftsør, 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.

## 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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 bygningsakkyndige 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 byggtknisk 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

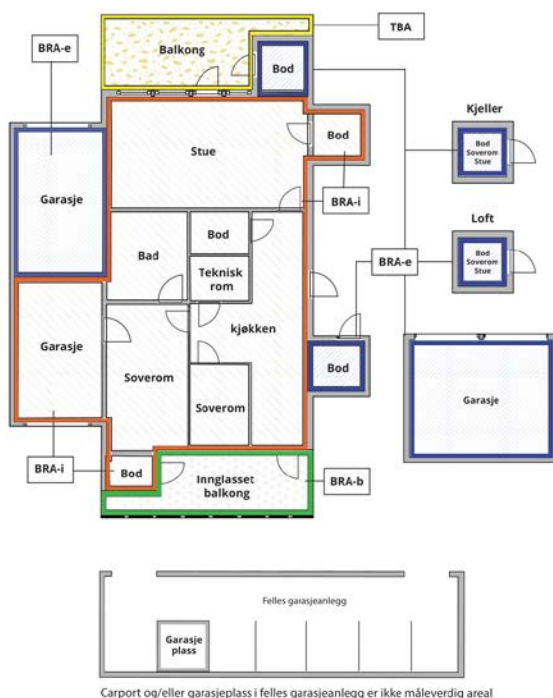
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

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

## 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 fremlagge 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	Takstingeniør

Befaring med utlånt nøkkel.

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	117		0	3038.8 m <sup>2</sup>	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 REFERANSENIVA

- 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. 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 slitasjegrad: 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. Horizontal- 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 godkjenningmyndighet.

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.

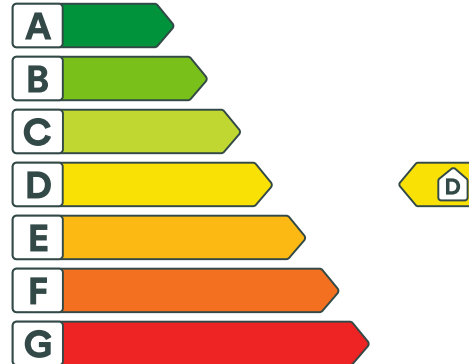
Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

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 <b>Ragnhild Schibbyes vei 36, 0968 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>15.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-259603</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80736851</b>
Gårdsnummer <b>99</b>	Bruksnummer <b>117</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>



## 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 <b>1976</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>106,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>106,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**186,99 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**186,99 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**19 821 kWh**



## Ragnhild Schibbyes vei 36, 0968 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## 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 innnetemperaturen

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

##### Tiltak 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 utskifting 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 Schibbys 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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, 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 Oppnet, 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. Innflyttingsgebyr/Andre kostnader: Nei. Hjemmeside: [www.vestlitoppen.no](http://www.vestlitoppen.no). Nøkkel - og skiltbestilling: Bestilles via styret ved henvendelse til [vestlitoppen@styrommet.net](mailto:vestlitoppen@styrommet.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](mailto: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:**

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

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

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

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

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
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](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til rådgiver Alexander Krossen, e-post: [alexander.krossen@obos.no](mailto: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 kontaktinformasjon for andre henvendelser: [vestlitoppen@styrommet.no](mailto:vestlitoppen@styrommet.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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## **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 avklarar 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 oppgjørfunksjon).
- 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](mailto: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 avklarar 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](mailto: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](mailto: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](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten  (dersom forkjøpsretten <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 borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

# Vedtekter

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2% av andelene.

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

(4) 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 eiendomsmeidler 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 husstandsfelleskapslovens § 3.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. 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 utskifting 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 oppsteking 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 innsekt og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 én måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



## HUSORDENSREGLER FOR VESTLITOPPEN BORETTSLAG

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

### RO I LEILIGHETEN

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

Det skal være ro i leiligheten **ALLE DAGER** fra kl. 22.00 til 08.00.  
Dette gjelder også bruk av vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

### FELLESROM

Fellesrom leies ikke ut, grunnet brann /rømnings fare.

### BRUK AV VASKEMASKIN OG TØRKETROMMEL

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

### MUSIKKUNDERVISNING OG -ØVING

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

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

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

### TRAPPER / TRAPPEROM

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

Røyking i oppgangen er ikke tillatt.

### OPPGANGER

Utgangsdørene skal til enhver tid være låst.

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

### SØPPELHÅNDTERING

Søppelkontainere for tørt restavfall er plassert utenfor blokken. Fuktig søppel og skarpe gjenstander skal pakkes så godt inn at innholdet ikke 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 avisepapir 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 varmpumper etter søknad. Når styret har godkjent opplegget for monteringen, kan varmpumpen monteres av godkjent installatør.

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

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

Slangen mellom innedelen og utedelen av varmpumpen 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 varmpumpe, 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 garasjeinnkudd 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](http://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 Schibbyes vei 36 62. Leietaker skal være bosatt i Vestlitoppen borettslag.**

#### **DYREHOLD**

Det er tillatt å holde 1 hund eller 1 katt.

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

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

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

#### **SKADEDYR**

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

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

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

#### **GRØNTAREAL**

Veier og felles grøntarealer blir holdt i orden av vaktmesteren, eventuelt ved innsats fra 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 Schibbyes vei 40 i underetasjen.

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

#### **LEDIGE LEILIGHETER**

Ledig leilighet i borettslaget avrettes kun i vanlige boligannonser.

#### **BRUKSOVERLATELSE**

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

#### **STYRET**

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

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

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

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

#### **NØKLER/SKILT TIL EGEN INNGANGSDØR/RINGEKLOKKE/POSTKASSE**

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

#### **SKILT TIL EGEN INNGANGSDØR**

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

#### **SKILT TIL RINGEKLOKKE/POSTKASSE**

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

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

Det er viktig at det er standard skilt på ringeklokkene/postkassene idet postmannen kan ha problemer med å lese håndskrift. Vaktmester og evt. sykefrakt 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@styrommet.no, på vibbo eller skriftlig i postkassen i Ragnhild Schibbyes vei 40 i underetasjen.

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



# Årsmøte 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 BrI 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 styrever. Styret har dessuten deltatt i 16 møter i forbindelse med vedlikeholdsprosjektene og skifte av Internett og Tv leverandør. I tillegg har det vært mange befaringer både i forbindelse med rehabiliteringen og de andre prosjektene.

Året har som beskrevet over medført mye arbeid for styret. Dette på grunn av flere ferdigstilte prosjekter, etterkontroll av disse og gjennomføring av etterarbeid av betong/fasadeprosjektet.

### Økonomi

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

Det ble i 2023 installert vannmålere som måler alt forbruk av vann i borettslaget. Dette ble gjort etter å ha innhentet erfaring fra andre steder, hvor det viser seg at dette skal spare betydelige summer i stedet for betaling etter kvadratmeter. Det er på nåværende tidspunkt for tidlig å si om dette stemmer for vårt borettslag.

Foreløpig beregning tilsier at det er betalt inn mer enn benyttet for oppvarming av varmtvannet i 2023. Dette betyr at det er stor sannsynlighet for at mange får tilbakebetaling, og at det for noen kan bli relativt store endringer på a-konto beløpene resten av året.

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, styret 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 registrert en del feil og mangler. Entreprenør PA trakk seg fra etterarbeidet og Viking entreprenør er engasjert som erstatning. Restarbeidene vil bli utført første halvår 2024.

### Nye avtrekksvifter.

Det ble høsten 2018 montert nye avtrekksvifter i alle oppganger. Det har vært alt for sterkt avtrekk med støy og for noen også problemer med å holde 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 ventilene 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 kjennet 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.

Komprimorbil/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](mailto: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**

	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-260 039</b>	<b>978 252</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 253 103</b>	<b>-1 238 290</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>25</b>	<b>-1 513 142</b>	<b>-260 039</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>12 778 295</b>	<b>11 280 674</b>	<b>12 357 000</b>	<b>11 565 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 251 880</b>	<b>-7 246 525</b>	<b>-6 467 152</b>	<b>-5 324 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 526 415</b>	<b>4 034 150</b>	<b>5 889 848</b>	<b>6 241 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	14 368	39 060	0	0
Finanskostnader	13	-4 255 496	-3 574 911	-4 095 000	-4 126 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 241 128</b>	<b>-3 535 851</b>	<b>-4 095 000</b>	<b>-4 126 000</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>285 287</b>	<b>498 299</b>	<b>1 794 848</b>	<b>2 115 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		285 287	498 299		

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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 907 691</b>	<b>27 982 513</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>352 181</b>	<b>1 741 197</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 259 872</b>	<b>29 723 710</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 173 * 100		17 300	17 300
Udekket tap	18	-53 878 408	-54 163 695
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-53 861 108</b>	<b>-54 146 395</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>80 255 657</b>	<b>81 868 870</b>

## 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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 865 325</b>	<b>2 001 236</b>

## 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.

#### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

#### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

#### FORDRINGER

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

## SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utleie - parkering	379 218
Gjennomskjøringsavtale garasje	14 118
Utleie - bod	46 892
Administrasjonskostnader 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
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 266 531</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-105 738
Overtid	-12 994
Påløpte feriepenger	-16 375
Arbeidsgiveravgift	-62 358
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-197 464</b>

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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 576</b>

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

EcoGuard Norge AS	-691 473
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-691 473</b>
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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 347 075</b>

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 148 624</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

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

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 236 260</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 885
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 483
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>14 368</b>

**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
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 255 496</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1976	26 195 675
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>26 195 675</b>

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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>701 803</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-120 096</b>

**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
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>276 228</b>

**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

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-74 625 663</b>
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976	-5 139 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 139 000</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 703
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 062
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-10 765</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	26 195 675
Tomt	664 053
<b>TOTALT</b>	<b>26 859 728</b>

**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 regnskapskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



Vestlitoppen Borettslag

## Større vedlikehold og rehabiliteringsarbeider Vestlitoppen Borettslag

ÅR	Hvilket prosjekter	Hva er utført
<b>2025</b>		
	Lagt inn Obos nøkel på alle hoveddører	Utført i Februar
	Kjøpt ny Traktor / Wille	Leveres før påske april
<b>2024</b>		
	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
	Varme kabler i gangvei fra vestsentret 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 eler Stream
<b>2023</b>		
	Legionella	Alle varmtvannsbereidere er tømt og vannledninger rensed
	Container Søppel	Fjernet en container pr sted satt inn flere nedkastluker
<b>2022</b>		
	Fasadeprosjekt reklamasjoner	3 års befaring
	Varmepumper	Byttet trykktanker RS 52-62
	Berederrom	Berederrom gått over lekkasjer i bereidere
	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
<b>2021</b>		
	Fasadeprosjekt reklamasjoner	2 års befaring, samt utomhus.
		Takrenner RS 46-54
	Varmepumper	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 rensed i hele borettslaget
<b>2020</b>		

	Fasade prosjekt og P-hus	Fasader og P-hus rehabiliteres ble ferdig i 2020. Gjenstår renner og nedløp RS 46-54 levert for små og skiftes våren 2012. 1 Års befarings 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 ventilator og justering av avtrekk. Revet gamle sjakter lagt ut som bodor
	Elbil	Ladeplasser på gavel RS 56 åpnet til offentlig bruk
	Kamera oppsett	Det er satt opp kamerar på alle p-hus og søppelcontainere
<b>2019</b>		
	Fasade prosjekt og P-hus	Fasadeprosjekt ferdig det skal tas en befarings 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
<b>2018</b>		
	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
<b>2017</b>		
	Innganger	Varmekabler og asfalt i alle innganger planlegges
	Tak Rs 60-62	Taket må legges om pga lekkasjer
<b>2015-2017</b>		
	Rørrehabilitering	Utskifting av vanrør samt sirkulasjonsledning antas ferdig 2017
<b>2015</b>		
	Skifte av blomsterkasser	10 kasser byttet
<b>2014</b>		
	Rekkverk garasjer	Bytterekkvek garsjer samt gummimatte innganger ved døren
<b>2013</b>		
	Oppgraderer utomhus	Oppgraderer grønt områder
<b>2012</b>		
	Oppgraderer utomhus	Oppgraderer grønt områder
<b>2011</b>		
	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
<b>2010</b>		
	Gavler	Malt gavelvegger
<b>2009</b>		
	Lys garasjer	Skiftet garasjebelysning og rep av asfalt i garasjgulv RS 36 1 etg
<b>2008</b>		
	Ny oppgangsbelysning	Byttet oppgang og ute belysning
<b>2007</b>		

	Vegger i 5 etg Rs 56-62	Skiftet plater i 5 etg
<b>2006</b>		
	Trapp RS 40	Byttet varmekabel i trapp
<b>2005-2006</b>		
	El anlegg	Oppgradering av fellesanlegg
<b>2005</b>		
	Nøddlys	Montert nøddlys i trappeganger
<b>2003-2004</b>		
	Varmekabler	Lagt varmekabler i 4 stk garasjed ganger
<b>2003</b>		
	Nye vinduer og dører	Nye vinduer og dører i alle leiligheter
	Nye oppgangsdører	Inkl callinganlegg og porttelefon anlegg
<b>2002</b>		
	Maling vegger	veggplater på blokkene er malt
	Beslag	Nye beslag på blomsterkasser
	Tjeneste leilighet	Oppussing av tjeneste leilighet
	Brann vern	Nytt brannsikringsanlegg i leilighetene
<b>2000-2001</b>		
	Garasjeporter byttet	Alle garasjeporter byttet
<b>2000</b>		
	Boder	Bygd 9 nye boder i gjestegarasje
<b>1999-2000</b>		
	Tak	Rehabilitering av tak 46,48,54, 56,58,60,62, 36,38,40
<b>1999-2000</b>		
	Kabel nett	Oppgradering av kabelnet
<b>1998</b>		
	Gavelvegger	Rep av gavelvegger
	Belysning	Ny utebelysning og asfalt arbeider
<b>1997</b>		
	Nytt beraederanlegg	Byttet ut alt av beredere i berederrommene i RS 52-62
<b>1997</b>		
	Tak	Taktekking arbeid
<b>1993</b>		
	Fasade rehabilitering	Omfattende fasaderehabilitering
<b>1992-1993</b>		
	Boder	Bygget 27 nye boder i gjestegarasjene
		<b>Revisjon 14.02.2023</b>

## 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for 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

Ragnbild Schibbyesu. 36-40

F. nr. 1975- 677

Boligblokk (46)

Bygningsenhetsnr.: 80736851.

(Vent. sak 75-1370)



TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Trondheimsveien 5 • Oslo 1 • 2072 10  
 Herlevs gt. 19  
 Nytt tlf. nr. (02) 1150 60

Byggemelding 1

for nybygg og større arbeider

Innsendes i 2 ekpl.

Lnr.

Registrieringsoppl.	Arbeidets adresse	Oslo nr.	Bydel	Forseller
	Vestli felt Nord-søt Blokk 46	99	19 m. fl.	
Byggherre	Adresse og telefonnr.			
	A/S Selvaagbygg	Holmenvn. 19, Oslo 3 tlf. 14 36 90		
Prosjektleder	Adresse og telefonnr.			
	Selvaag-Bygg	Holmenvn. 19, Oslo 3 tlf 14 36 90		

Oppl. om arb.	Arbeidets art (søtt x)	Annet:			
	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Påbygg <input type="checkbox"/> Ombygging <input type="checkbox"/> Hovedrep.				
Bygningens art: (søtt x)	<input type="checkbox"/> Enebolig <input type="checkbox"/> Tomannsb. <input type="checkbox"/> Flermannsb. <input type="checkbox"/> Rakkhus <input checked="" type="checkbox"/> Boligblokk <input type="checkbox"/> Forretnings- og kontorbl.	Materialer			
	<input type="checkbox"/> Verksted og fabrikk <input type="checkbox"/> Off. bygg <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Brakke, skur, uthus <input type="checkbox"/> Annet:	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Mur <input checked="" type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Annet			

Bilag	Følgende tegninger vedlegg:		
	Tegn. nr.	1119.E.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!

Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Eiendom	Navn
G.nr. 99 b.nr. 19 m. fl.	Kontor for park og idrett, Kingogt. 17
G.nr. 99 b.nr. 19 m. fl.	Skogvesenet, Marilundsv. 21
G.nr. 99 b.nr. 19 m. fl.	Vestliskrenten borettslag, Stortingegt. 4
G.nr. 99 b.nr. 19 m. fl.	Vestliberget borettslag, Stortingegt. 4
G.nr. 99 b.nr. 19 m. fl.	Vestliskaret borettslag, Høgdehaugv. 31
G.nr. 99 b.nr. 19 m. fl.	Tunnelbanen, Mailundvn. 21

Det søkes unntak fra: \_\_\_\_\_ i anledning: \_\_\_\_\_

Bygn. vedtektens §: \_\_\_\_\_

Byggeforskr. kap. § pkt. \_\_\_\_\_

0736851

+11950+06787

Brutto areal	Uttyles av bygningskontrollen		Antall leiligh.	Antall rom pr. leilighet	Med 4-6 dør	Fyring: E O S	Brutto areal av kontor, butikker etc.
	Utlys. av	Gebyr kr.					
Bruksrom 1) i kjeller	1297 m <sup>2</sup>	1225,-	3	6 rom + kj.	6 6	X	Kontor
Kjellerbod	247 m <sup>2</sup>	578,-					Butikker
Underetasje	146 m <sup>2</sup>	1114,-	20	5	40 40	X	Industrietaske
1. etasje - U	920 m <sup>2</sup>	983,-	1	4	2 2	X	Uthus
2. etasje	880 m <sup>2</sup>	904,-	14	2	14 14	X	Garasje 1080
3. etasje	825 m <sup>2</sup>	872,-					3290
4. etasje	770 m <sup>2</sup>	813,-		1 rom + tek.			Butikk
4. etasje		253,-		1 rom + f. kj.			
6. etasje				enkeltrom			
7. etasje							
Sum br. areal	3788 m <sup>2</sup>		Sum leiligh.	Sum ant. rom (ikke kj.)			
Uthus, garasje	1080 m <sup>2</sup>	1425,-					
Føvein.		1425,-					
Gravetill.		1425,-					

1) Med brukrom menes f. eks. beboelsesrom, arbeidsrom, lager, peisestue, leilingsrom o. l.

20.251,-

Veisak 2/375

Sl. A. 1. 400. Andreart. 2433/71

## 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, bæreema og om nødvendig med grunnundersøkelser. Statiske beregninger, se pkt. 16.	Fjell
2.	Fundamentering: Utførelsesmåte, evtl. med angivelse av dybde samt forhold til nabo. Statiske 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 bæreveggen: 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. Opphaldsrom.)	
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 etasjeskillen: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	18 cm betong og vinyl på skumplast.

Byggesaksnummeret er	Arbeidssted	99/19 Bl. 46 Vestli Cno	Journal nr.	75/2370	Tegn nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-9- 10-11-
	Arbeids art	Ventilasjonsanlegg Hovedsak 75/677	Inntatt	20.8.75.		
	Bygningens art					
	Bygherre	A/S Selvaagbygge, Holmenveien 19, Oslo 3.				
Byggemelder	Skanluft A/S, Postboks 4604, Tøyen, Oslo 5.					

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



Sendes til Oslo bygningskontroll

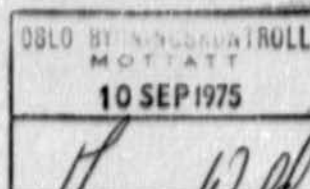
Anneldelsen anbefales etter tegninger, byggemelding 2 og de i vedlagte skjema A stilte betingelser 1 - 6 samt:

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 byggeforskriftenes kap. 48: 2.

Oslo, den 8. september 1975

Brannsynsvedlingen

*H. S. Solli*  
Håvard Solli  
overingenier



Arne Wold  
ingenier

Byggesaksnummeret er	Arbestedet	99/19 Bl. 46 Vestre Sand	75/2370	1-2-3-4-5-6-7-8-9- 10-11-
	Arbeidsart	Ventilasjonserlegg Hovedsak 75/677	20.8.75.	
	Bygningens art			
	Byggherre	A/B Selvasctygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		
Byggeneder	Ekerluft A/B, Postboks 4604, Torshov, Oslo 5.			

S.E.R.-BYGNINGSREGISTERET	
HELSE ÅDET	DAT.
DATATYPE	KODE
Hovedoppvarm. mlt.	
VENTILASJONSMÅTE	2
LYDISOLERING	

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.

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

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

Oslo helseråd, hygieneavdelingen  
Oslo 2. september 1975

*A. Hjelmerud*  
A. Hjelmerud

*R. Eidissen*  
R. Eidissen

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument  
Helsrådet. Oversendes i anledning  
ferdigbesiktigelse.

Byggesaksnummer 195	Arbeidssted	99/19 Bl. 46 Vestli Gnd	Journal nr.	75/2370	Tegning	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11
	Arbeids art	Ventilasjonsanlegg hovedsak 75/677	Innlevert	20.8.75.		
	Bygningens art					
	Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.				
Byggemeier	Bl. anluft A/S, Postboks 4604, Tøyen, Oslo 5.					3 NOV. 1976

*A. Mo. Andersen*

S.E.R.-BYGNINGSREGISTERET	
HELSE RÅDET	DAT.
DATA TYPE	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



Bygningkontrollens reg.	Arbeidsted	99/19 Bl. 46 Vestli Gde	Journal nr.	75/2370	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-9- 10-11-
	Arbeids art	Ventilasjonslekk Hovedsak 75/677	Innløvert	20.8.75.		
	Bygningens art					
	Byggherre	A/E Selvaschytt, Holmenveien 19, Oslo 2.				
	Byggemelder	Skonluft A/S, Postboks 4604, Tøyen, Oslo 5.				

3 NOV 1976

*A. M. Andersen*

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

OSLO BRANN OG FEILVERSEN  
IN: 20295 13 JAN 77  
BEH. AV. SAK: *Bj. Hamborg*

Sendes til Oslo bygningskontroll

Ferdigattest anbefåles.

Oslo, den 20. januar 1977

Bygningsavdelingen

*Oddsund Schei*  
Oddsund Schei  
varsbrannsjef

*Bjarne Hamborg*  
Bjarne Hamborg  
branninspektør

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
27 JAN 1977

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Herslebogate 19<sup>XB</sup> \*11 50 60

### 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	Bolighlokk	Innlevert	7/3-75		
Bygningens art					
Byggherre	A/E Selvaagbygge, Holmenveien 19, Oslo 3				
Anmelder	Selvaag-Bygge, Holmenveien 19, Oslo 3				

Oslo den, 13. juni 1975 EB/LEK

Søknad om bygg-tillatelse 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. Kfv. 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.

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

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.   | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.       |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeslyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.                        | <input checked="" type="checkbox"/> H. Plan for de ubebygde områder være godkjent. |
| <input type="checkbox"/> C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> I. Vedlagt. bl. 42 og godkjent. tfl.                      |
| <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglyst e-klæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.                           | <input type="checkbox"/> J.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.                  | <input type="checkbox"/> K.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.   | <input type="checkbox"/> 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,

19. januar 1976.

OSLO 3.

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  
HERSLERSGT. 19<sup>TR</sup> OSLO 5 \* 02060

KALJ

**KOPI**

Oslo, den  
10. november 1978

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted  
Gnr.99, bnr.117. Bl.46, Vei 8008 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

Dato: 26.02.2020  
Arkivkode: 531

Deres ref.: Vår ref.: 201803735-4 Saksbeh.: Tove Mette Pettersen  
Oppgis alltid ved henvendelse

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 byggteknisk 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

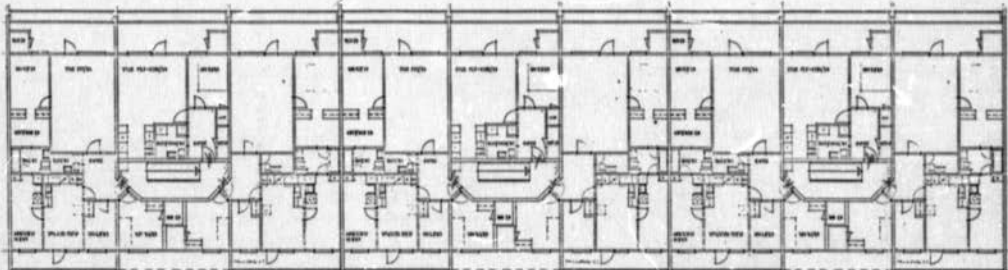
Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

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

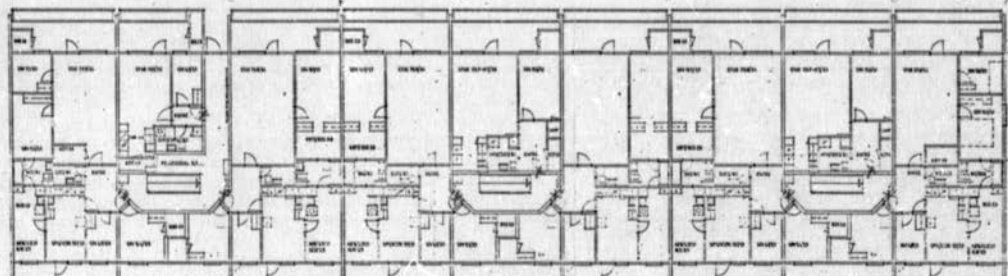
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Tove Mette Pettersen - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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



2. ETASJE  
A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S



4. ETASJE  
A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S

STROLL  
18 APR 1975

OSLO RIFLANKONTO  
002219 - 170515  
BIL. NR. 58

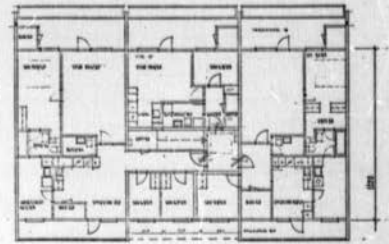
3

SELVAAG-BYGG

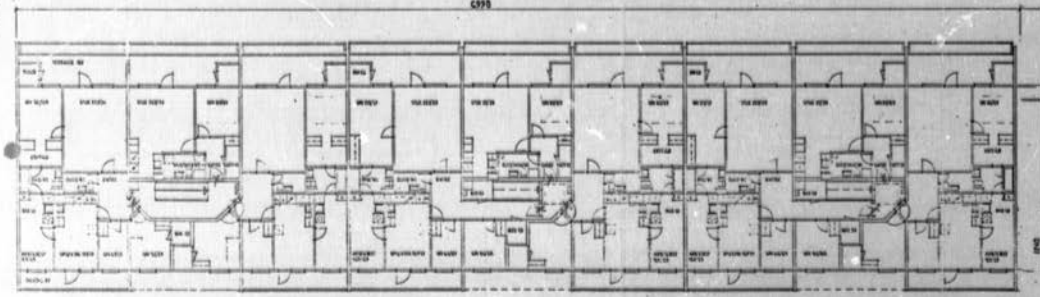
VESTL  
1:200  
PLANER 2.3 ET.  
1975

NEDFOTOGRAFERT - 30 X

OSLO BYPLANKONTOR  
18 APR 1975



4. ETASJE  
722 723 724



4. ETASJE  
L M N O P Q R S T U V W X Y Z  
695 696

OSLO BYPLANKONTOR  
002219 17MS 75  
BIL. NR. 618

4

SELVÅG-BYGG  
VESTL  
CND 75 75 75 75  
PLANER 3,4 ET  
TEK. NR. 1115 . A . 46 . 4 .





## 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.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



## 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.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

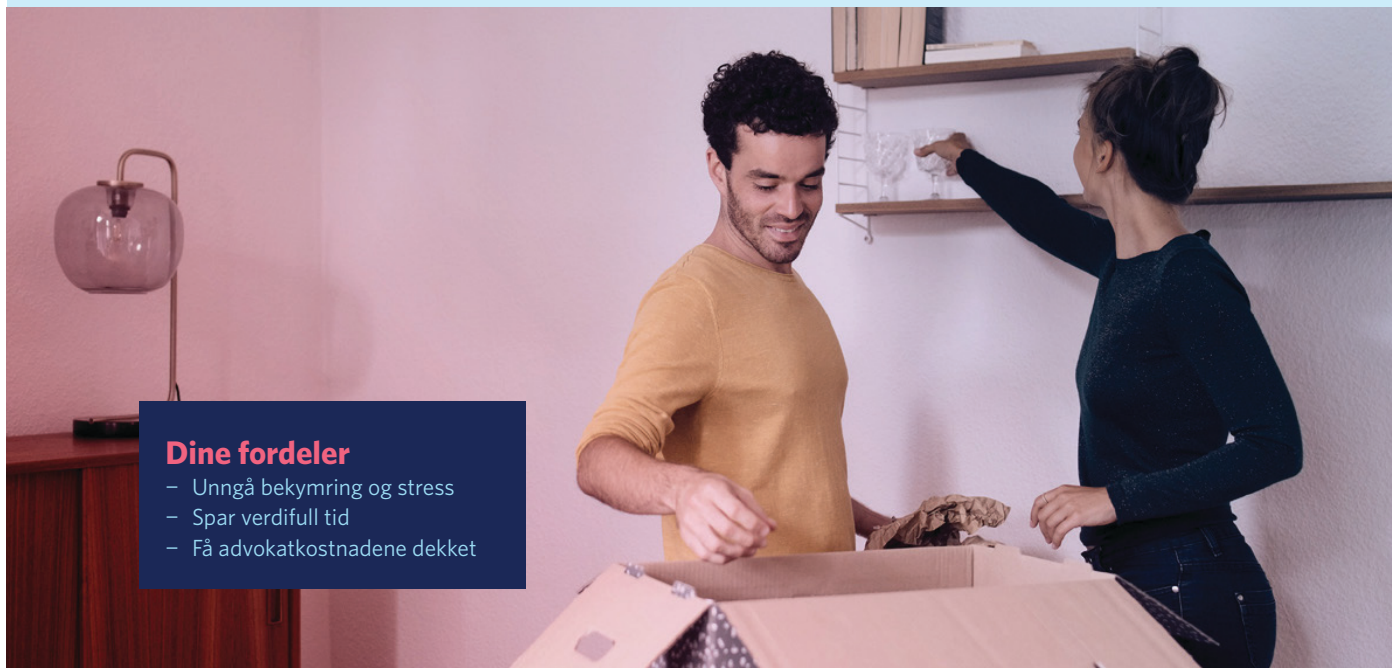
[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Adrian Stokstad  
Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no  
+47 469 10 410

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema



Adrian Stokstad  
adrian.stokstad@emera.no  
469 10 410

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING