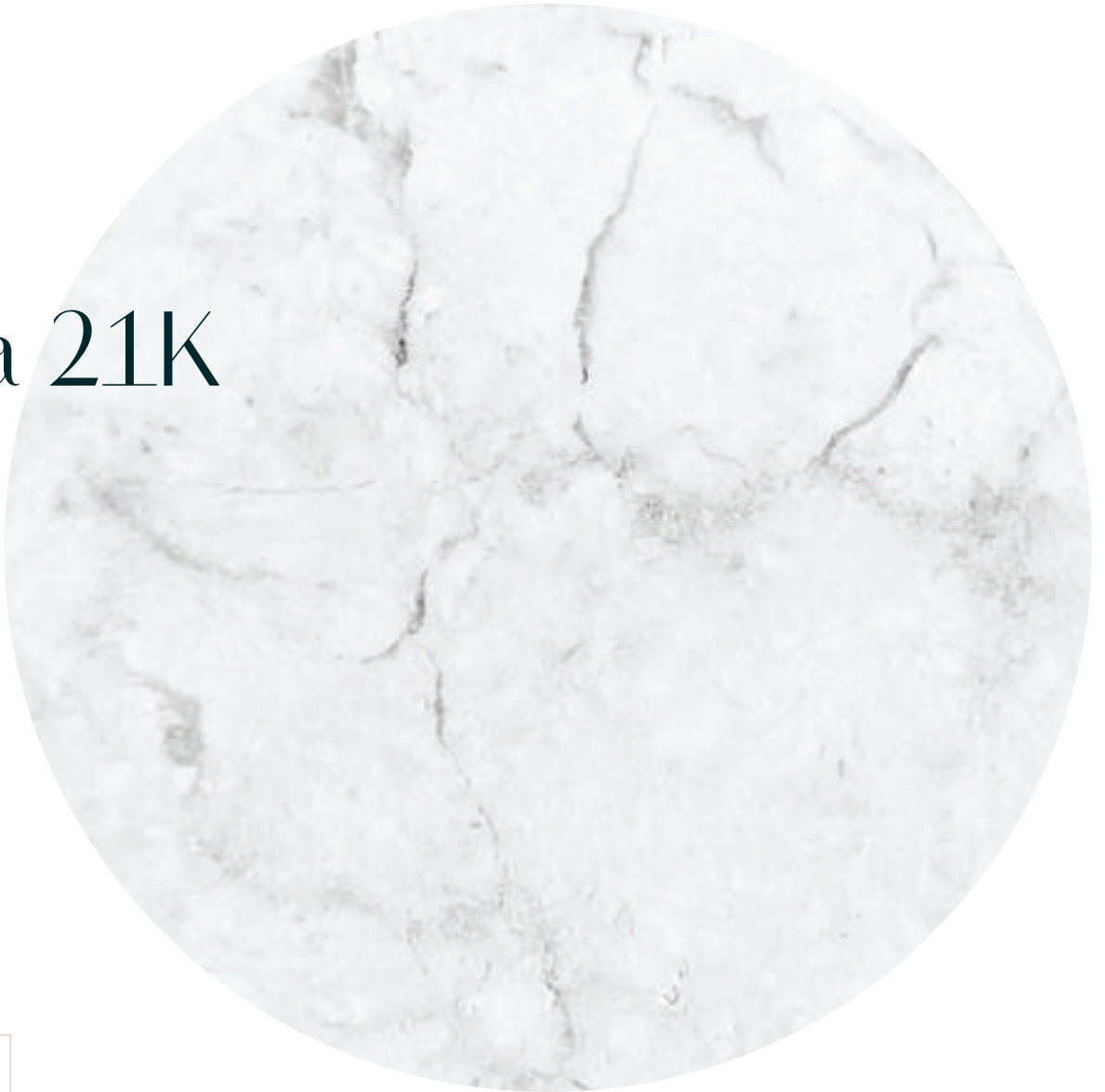


Vestgrensa 21K



Velkommen til

Vestgrensa 21K



Salgsoppgaven produsert 5. mars 2025

ULLEVÅL

Lys og romslig seniorleilighet (50+) med solrik balkong - Parkering - Peis- Attraktivt område- Noe moderniseringsbehov

Prisantydning	4 900 000,-
Fellesgjeld	190 478,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 091 828,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 135,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1991

Megler	Mads S. Gustavsen
Telefon	415 56 279
E-post	m.gustavsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Vestgrensa 21K – En lys og romslig seniorleilighet i et veldrevet borettslag, rett ved idylliske Sogn Hagekoloni. Leiligheten ligger i 2. etasje og har vinduer på tre sider, som gir rikelig med naturlig lys. God planløsning med en romslig stue, separat kjøkken, samt utgang til en vestvendt, skjermet balkong på ca. 7 kvm med gode solforhold og hyggelig utsyn.

- Leiligheten har noe moderniseringsbehov, men byr på praktiske løsninger med loft og flere boder for ekstra oppbevaring.

Høydepunkter:

- Vestvendt balkong på ca. 7 kvm
- Seniorbolig (50+)
- Rolig og attraktivt borettslag
- Lave omkostninger og ingen forkjøpsrett
- Kort gangavstand til Kiwi og Ullevål Stadion med bredt servicetilbud
- Gode kollektive muligheter med t-bane, trikk og buss i nærheten

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

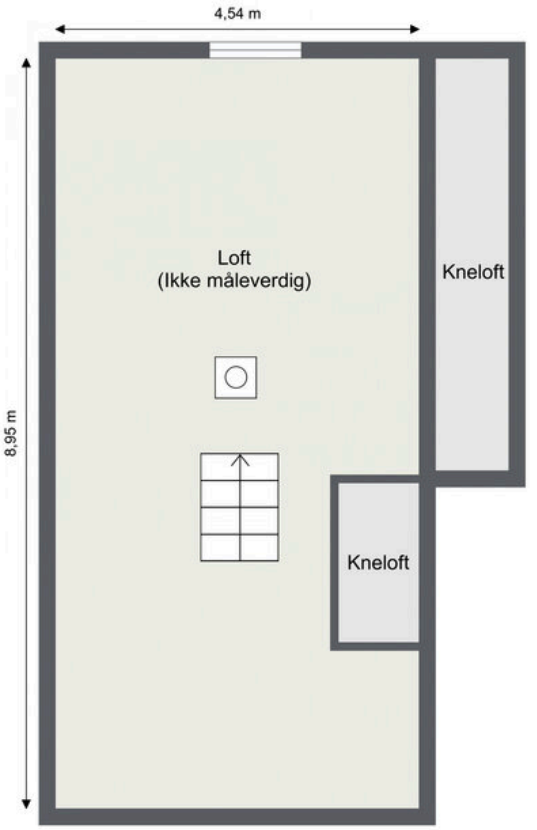
2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 7 kvm. Vestvendt veranda.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Boligen i bilder




































Velkommen!











Informasjon

Vestgrensa 21K

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0075/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Vestgrensa 21K, 0851 OSLO
Gnr 47, bnr 301 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 25 i Vestgrensa Borettslag, org.nr. 961964016

Selger
Marit Pauline Gjerlaug

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
190 478,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 090 478,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 091 828,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 101 128,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 63 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

Total BRA: 63 kvm.
TBA: 7 kvm. Vestvendt veranda.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etg og inneholder entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken. Utgang til vestvendt balkong på 7 kvm.

Loftetasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 39 kvm.

Boligen disponerer eksterne boder på ca. 1,6 kvm, 1,6 kvm, 1,7 kvm og 2,2 kvm.

En utvendig parkeringsplass følger boligen.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. IKEA kjøkkeninnredning fra 2006.

Bad:
Fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Det er dusjkabinett, gulvstående klosett og servant. Opplegg for vaskemaskin. Badet er ifølge eier pusset opp i 2015 med nytt tettesjikt, varmekabel, utenpåliggende røropplegg, fliser, baderomsplater og baderomsinnredning.

Innvendige overflater:
- Sparklet/pussede og malte overflater.
- Det er både laminat og tostavs parkett.
- Pusset og malt elementpipe. Feieluke i stue.
- Himlingshøyde i stue er målt til 2,39 meter.

Øvrige:
- Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i entre.
- Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2003. Berederen er montert i bad.
- Sikringsskap i entre med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ytterdører:
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

- Vinduer:
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

- Gulv, stue og soverom:
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

- Ledningsnett for sanitær:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

- Varmtvannsbereder:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

- Kjøkkeninnredning:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Elektrisk anlegg:
På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Selger har benyttet en gjesteparkeringsplass, som kan brukes midlertidig inntil leie av garasje er ordnet.

Det er også beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

- 2023/2024: Malt utvendig kledning og ny personheis.

- 2023: Ny oppvaskmaskin og nytt gulv i kjøkken.

- 2015: Pusset opp bad med nye varmekabler, membran, gulvfliser, baderomsplater og baderomsinnredning.

- 2013: Ny peisovn.

- 2012: Ny veranda.

- 2006: Innredet loftsetasje, satt inn vindu og montert brannstige på gavlvegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, kun av faglært. Defekt varmekabel for ca. 10 år siden. La nytt gulv m/varmekabler og vannrørene ble da lagt langs nye veggen. Byggesjefen var Bjørn Storsveen, tlf- 48418418.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Kun gulv, vegger og nye varmekabler.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, kun av faglært. 2009 ny veranda. La inn peis 2013. Borettslaget malte og skiftet treverk der det trengtes 2023-2024. Alle tak + takrenner renser. Malerkompaniet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja det er gjort endringer, men det foreligger ikke samsvarserklæring. Skiftet termostat til varmekabler på badet 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Regelmessig, kontroll via borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, kun av faglært. Pga. tett sluk.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Arbeidet har blitt godkjent og utført av faglært. Innredet loft 2007-2008. Råloft ble bygget inn, satt inn vindu og brannstige ned montert.

12. vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Nei.
Tilleggskommentar: Brenner godt.

16. vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Litt skjevt gulv i stua.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Viktig å rengjøre sluket hver 3. mnd pga. høydeforskjell ned til sluket.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Fellesutgiftene økte i februar 2025.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Eventuell kommentar: Har trivdes godt i 20 år.

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en vestvendt veranda. Bygningens utvendige bygningsdeler består av grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendig er etasjeskillene laget av trebjelkelag, det er personheis og trapper i lukket trekonstruksjon.

Vestvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 7 kvm. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 1,03 m.

Ytterdøren er i tre og verandadør med tolags isolerglass, produsert i 1991. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991 og 2006. Skyvedør med glassfelt mellom entre og stue, glatte innvendige skyvedører for øvrig.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger.

Alle hvitevarer samt kombi vask/tørk medfølger salget.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 521 kWh pr. 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 135,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, honorarer, forretningsførsel, drift og vedlikehold, andre driftskostnader, m.m.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader: kr. 5 135,-
- Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand.
- Strøm kommer i tillegg.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 550 673,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 202 691,- pr. 2023
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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Vestgrensa Borettslag består av 25 andelsleiligheter. Borettslaget er klausulert for personer over 50 år, og det er en betingelse for borett at boligen registreres som andelseierens primærbolig i Oslo folkeregister. Borettslaget har felleslokal og fellesleilighet som kan brukes av beboerne. Se regler for utleie av fellesleilighet i husordensreglene som ligger vedlagt.

Styrets arbeid:
Styret informerer om at montering av nye løfteramper har vært tidkrevende grunnet spesialbestilling og forsinkelser, men de ble endelig tilgjengelige i april. Vinteren 2023/24 medførte store utfordringer for brøyting, og styret vil følge opp dette med brøyteselskapet. Borettslagets økonomi er presset etter et låneopptak på 1,4 millioner kroner for løfterampene, noe som har økt felleskostnadene, og fremtidige vedlikeholdskostnader må trolig lånefinansieres. Maling av borettslaget ble fullført i 2023, men det gjenstår noe opprydding, som styret har bedt entreprenøren utbedre.

Informasjon fra styret:
Styret har opplyst at borettslagets økonomi er presset som følge av låneopptak knyttet til løfterampene, og at fremtidige vedlikeholdskostnader sannsynligvis må lånefinansieres. Per nå foreligger det imidlertid ingen vedtak fra styret eller borettslagets generalforsamling om større vedlikeholdsarbeider.

Det er budsjettert med en økning av felleskostnadene på 10 % fra og med 1. februar 2025.

Styret har ikke opplyst om annen relevant informasjon som bør videreformidles til potensielle kjøpere.

Større vedlikehold og rehabilitering:
- 2023/24: Utskifting av to løfteramper
- 2023: Maling av borettslagets fasader
- 2020/21: Reparasjon av bunnledning
- 2019: Gjentatt vedlikehold på borettslagets løfteramper (heiser) og spyling av deler av stikkledning
- 2018: Gjentatt vedlikehold på borettslagets løfteramper (heiser), reparert belysning ved innkjøringen til borettslaget samt varmekabler foran diverse innganger er reparert.
- 2017: Strømtilførsel til to av utelampene er gjenopprettet, nye bevegelsesstyrte utelys utenfor søppelrommene, takrennene på garasjene ble renset og tettet og råteskadete sprosser på rekkverk ble skiftet ut. Lekkasjer fra balkonger i 2. etasje og ned på balkonger i 1. etasje tettet, varmekabler foran diverse innganger er reparert og kummen utenfor nr 17 ble tømt og renset.
- 2009: Maling av fasader (Malercompaginet Oslo AS).
- 2008: Terrasser – råte på terrasser, vasking og maling.
- 2007: Løfterampe (heis) – bytte av drivmutter i heis i nr 21 – utført av ISS.
- 2006: Svalganger og gjerdet - Maling av svalganger og oljing av alle umalte flater (Wettergren & Rehab A/S) og vedlikehold og forlengelse av gjerdet (Tronslien AS).
- 2005: Varmekabler i alle gangveier (Tronslien AS).
- 2004: Maling av fasader (Wettergren Maling & Rehab AS).

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forskjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Ved overlating av bruk kan det heller ikke påregnes at styret vil godkjenne at bruker (leietaker) er under 50 år.
Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 190 478,- pr. 12.02.2025

Borettslaget har hatt lån i Husbanken, dette lånet er innfridd 28.02.2022.

Borettslaget har nå lån i DnB Bank ASA:
- Lånenr.: 16368268759
- Lånetype: Annuitetslån
- Rentesats: 5,85%
- Restsaldo kr.5 025 000,-
- Innfrielsesdato: 30.12.2042
- Type rente: Flytende rente
- Terminer i året: 4
- Avdragsfrihet til og med September 2032

Nei.

Fellesformue
Kr 24 572,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste er underskudd på kr. 4 020 476,-. I budsjett for 2024 er det budsjettert med et underskudd på kr. 1 318 630,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Man må ha styrets godkjennelse for å holde hund eller katt. Det på ligger eieren å sørge for at dyrene ikke sjenerer andre naboer.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 85537121

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 678 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et idyllisk boligstrøk i Ullevål Hageby. Området er rolig og skjermet, samtidig som det er kort vei til sentrale deler av Oslo. Beliggenheten gir enkel tilgang til et bredt spekter av servicetilbud, butikker, restauranter og rekreasjonsområder.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Ullevål Stadion T-banestasjon (linje 4) ligger i gangavstand, i tillegg til Berg stasjon. Trikken fra John Colletts plass gir rask tilgang til sentrum og Majorstuen. Flere busslinjer går fra Ullevål Stadion, noe som gir enkel adkomst til hele byen.

Gangavstand til Damplassen, en populær møteplass med hyggelige butikker,

Kolibri Kolonial, Lofthus Samvirkelag og Åpent Bakeri – kjent for å servere en av byens beste pizzaer. Damplassen har også et lite basseng som er et naturlig samlingspunkt i nærområdet. Eventyrplassen, som islegges vinterstid, ligger også i nærheten.

For friluftsentusiaster byr nærområdet på flere grønne områder. Voldsløkka og Langliaparken gir gode tur- og rekreasjonsmuligheter. I tillegg har man Havnabakken og Damefallet, som er ideelle for utendørsaktiviteter året rundt. For de lengre turene er det kort vei til Nordmarka, med et omfattende nettverk av tur- og skiløyper. T-banen bruker ca. 5 minutter til marka, og idylliske Sognsvann byr på bading om sommeren og skøyter om vinteren. Her finner man også idrettshøyskolen, samt preparerte langrennsspor fra Sognsvann, Grinda og Brekke om vinteren.

Det er gangavstand til Ullevål Stadion og Tåsen senter, som har et variert utvalg av butikker og servicetilbud. Ullevål Stadion er det nærmeste større kjøpesenteret og tilbyr blant annet Coop Mega, Elkjøp, Milsluker'n, apotek, vinmonopol, sportsforretninger, treningssenter, NIMI, lege, tannlege m.m. Det er også kort vei til Nydalen og Storo Storsenter, som har et enda bredere utvalg av butikker og restauranter.

Oslos største treningssenter, innendørshallen Athletica Domus, ligger i nærheten og tilbyr et populært treningsanlegg med stor helårssvømmehall, boblebad og spa. Det er også kort vei til Marienlyst idrettsanlegg og Voldsløkka

Nærområdet ligger i umiddelbar nærhet til viktige institusjoner som NRK, Rikshospitalet, Ullevål sykehus og Universitetet i Oslo. Med gangavstand til både T-bane, trikk og buss er dette et svært sentralt og tilgjengelig boligområde med gode transportmuligheter til resten av byen.

Bebyggelse

Vestgrensa 21K er en del av bebyggelsen i Ullevål Hageby, som er preget av lav bebyggelse i mur og en klassisk hagebyarkitektur. Bygningene i området ble oppført tidlig på 1900-tallet og kjennetegnes av solide murkonstruksjoner, valmede tegltak og småsprossede vinduer.

Bygningene er ofte delt inn i rekkehus, tomannsboliger eller små leilighetsbygg, typisk med 2–4 etasjer. Fasader er gjerne pusset mur i lyse, varme farger, og mange av boligene har private hager eller tilgang til felles grøntområder. Interiøret i disse boligene er ofte preget av høy takhøyde, store vindusflater og funksjonelle planløsninger.

Vestgrensa 21K ligger i et område hvor bebyggelsen har blitt godt vedlikeholdt, og hvor mange boliger har gjennomgått oppgraderinger for å møte moderne standarder, samtidig som den opprinnelige arkitektoniske stilen er bevart.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for flermannsbolig datert 19.11.1997. Videre foreligger det også ferdigattest for garasje O, P, M og N datert 31.01.1995. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent:
- Loftsetasjen ikke er godkjent for varig opphold, loftet ble innredet til dagens løsning i 2006 og ikke omsøkt. Ifølge selger ble dette kun kommunisert med styreleder.
- Opprinnelig bod fremstår i dag som en del av entre/gang.
- Balkongen har kun utgang fra stuen og ikke fra soverommet, slik byggetegningene viser. Videre finnes det ikke en mindre balkong med utgang fra stuen, slik som angitt på tegningene. I tillegg er veggen mellom gang/entré og kjøkken trukket lenger ned mot badet enn det som fremgår av tegningene.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende grenser med gjeldende reguleringsplan S-3039, vedtaksdato 15.03.1989. Eiendommens grenser går inn på en tomt som er regulert til privat institusjon med samme reguleringsplan.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger deler av eiendommen innenfor bane (eksisterende) og grønnstruktur (eksisterende), samt støysonene veg gul sone, bane gul sone og bane rød sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1599727170/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Pågående byggesaker:
Sognsveien 72 - Oppføring av et nytt forskningssenter - Oslo Science City - Campus Ullevål
- Saksnr. 202213109
- Mottatt sak: 09.09.2022
- Status: igangsettingstillatelse gitt 29.11.2024
Meglers kommentar: Søknaden omfatter oppføring av et nytt forskningsbygg for Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norsk Institutt for Vannforskning (NIVA), som en del av Oslo Science City. Ferdigstillelse er estimert til 2026.

Problemveien 25 - 29 - Oppføring av Livsvitenskapsbygget
- Saksnr. 202111520
- Mottatt sak: 06.07.2021
- Status: ;mottatt søknad om endring 19.02.2024
Meglers kommentar: Søknaden omfatter oppføring av Livsvitenskapsbygget, lokalisert mellom universitetsområdet på Blindern, Forskningsparken, Rikshospitalet med Domus Medica/Preklinisk institutt og Domus Atletica. I forbindelse med nybygget skal friområdet og gang- og sykkelveien langs sørøstdelen av byggeområdet opparbeides. Opparbeidelsen inkluderer gjenåpning av Gaustadbekken. Ferdigstillelse er estimert til ca. 2026-2027 og er nå under byggefase.

Sognsveien 80 - Bestilling av oppstartsmøte - Skole, sykehjem, idrett, næring, bolig
- Saksnr. 202450568
- Mottatt sak: 12.01.2024

Meglers kommentar: Reguleringsplanen for Sognsveien 80-90 skal sikre nødvendige arealer til kommunale formål som skole, flerbrukshall, sykehjem, bad og friplass, samtidig som området utvikles med bolig og næring. Planen legger vekt på attraktive uteområder, en helhetlig byplangrep og miljøvennlige løsninger med gjenbruk og effektiv arealbruk.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplaner og pågående byggesaker i området, da dette kan medføre støy.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/47/301:
09.08.1991 - Dokumentnr: 40731 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:310
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:310 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:310 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:310 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:310 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:310 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:310 Snr:6
Bestemmelse om adkomstrett, kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Bygningsråd.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1991 - Dokumentnr: 40731 - Erklæring/avtale
Rett til felles bruk av nødv. vann- og avløpsanl. og rett til rep. og vedlikehold. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygn.råd.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1993 - Dokumentnr: 61687 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:311 Snr:18

Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og Bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1989 - Dokumentnr: 48724 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:47 Bnr:1

13.06.1991 - Dokumentnr: 29530 - Grensejustering
1768,0 m2 av bnr. 150 skal tillegges d.e.1,5 m2 av d.e. skal tillegges bnr. 150.1204,7 m2 av bnr. 16 skal tillegges d.e.71,3 m2 av bnr. 150 skal tillegges d.e.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1991 - Dokumentnr: 40730 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:47 Bnr:310

09.08.1991 - Dokumentnr: 40731 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:44 Bnr:205
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:44 Bnr:287
Bestemmelse om bruksrett til kjørbar atkomstvei. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygn.råd
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registret på Gul liste eller verneverdig.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der 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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på

meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 140 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. mars 2025

Megler

Mads S. Gustavsen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41556279

Megler 2

Håkon Hovland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 47351337

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Vestgrensa 21K

Vestgrensa 21K

Nabolaget Ullevål hageby vestre - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	20 min 1.6 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	19 min 1.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Heltberg Bislett	7 min

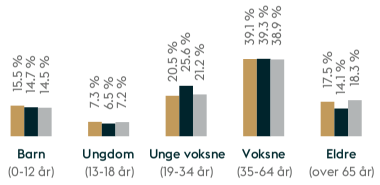
Offentlig transport

Ullevål stadion Linje 4, 5	3 min 0.3 km
Ullevål stadion T i Sognsveien Linje 19N, 25	4 min 0.3 km
Universitetet Blindern Linje 17, 18	8 min 0.6 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.3 km

Barnehager

Blindern Barnestuer (0-5 år) 88 barn	10 min 0.7 km
Eilert Sundt SiO (0-5 år) 69 barn	11 min 0.8 km
Damplassen barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullevål hageby vestre	1 719	743
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Domus athletica	6 min
Ullevål stadion	7 min
SATS Ullevaal Stadion	10 min
Nimi trening Ullevaal	10 min

«Kort til byen, landlig, godt bomiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Vestgrensa 21 K, 0851 OSLO

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håvard Müller-Sørenssen
Uavhengig takstmann
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 9958

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2 — Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 — Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og kan ha behov for modernisering med tiden.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Gulv - stue, soverom	Høy slitasje.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
2. etasje	63	7		7
Loft	0			
Sum	**63**	**7**		**7**
Totalt bruksareal	**70**			

* Loftetasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 39 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
2. etasje	Bad, entre/gang, stue, kjøkken, soverom	Fire eksterne boder	
Loft	Loftsrom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	63	63		Bad, entre/gang, stue, kjøkken, soverom	
Loft	0	0		Loftsrom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1991 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Horisontaldelt tomannsbolig i 2. etasje med vestvendt veranda. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Personheis. Trapper i lukket trekonstruksjon. Pipebeslag, takrenner og nedløp i metall Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i trebjelkelag. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer fire eksterne boder på ca. 1,6 m², 1,6 m², 1,7 m² og 2,2 m². Parkering En utvendig parkeringsplass følger boligen.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023/2024	- Malt utvendig kledning. - Ny personheis.	Håndverker	Ikke fremvist
2023	Ny oppvaskmaskin og nytt gulv i kjøkken.	Håndverker	Ikke fremvist
2015	Pusset opp bad med nye varmekabler, membran, gulvfliser, baderomsplater og baderomsinnredning.	Håndverker	Ikke fremvist
2013	Ny peisovn.	Håndverker	Ikke fremvist
2012	Ny veranda.	Håndverker	Ikke fremvist
2006	Innredet loftsetasje, satt inn vindu og montert brannstige på gavlvegg.	Håndverker	Ikke fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja, det er fremvist plantegninger datert 11.08.1989, det er registrert følgende avvik:

- Loftsetasjen ikke er godkjent for varig opphold, loftet ble innredet til dagens løsning i 2006.
- Opprinnelig bod fremstår i dag som en del av entre/gang.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 2 *

Ytterdør i tre.
Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1 *

Skyvedør med glassfelt mellom entre og stue, glatte innvendige skyvedører for øvrig.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 10 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1

Laminat i entre og kjøkken.

Gulv — TG 2

Tostavs parkett.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Enkelte merker og skruehull etter tidligere vegghengt inventar.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Takessplater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,39 meter.

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

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt elementpipe. Feieluke i stue.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Ildsteder — TG 1

Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Åpent ledningsnett i krombelagt kobber i bad.
Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i entre.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann — TG 2

Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2003. Beredaren er montert i bad.
Strømtilførsel via stikkontakt.
Avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon — TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Styring fra ventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning — TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
IKEA kjøkkeninnredning fra 2006.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong — TG 1

Vestvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 7 m².
Terrassebord på bjelkelag.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 1,03 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2015 med nytt tettesjikt, varmekabel, utenpåliggende røropplegg, fliser, baderomsplater og baderomsinnredning.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk i plast.
Fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Det er registrert vindu i deler av våtsonen, vinduet er ikke direkte eksponert for vannsøl.

Vurdering
Det er registrert noe fargeforskjell av flisefuger, forholdet er av kosmetisk betydning.
Det anbefales å videreføre bruken av lukket dusjkabinett.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusjkabinett.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Servanten har noe mindre krakelering.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap og høyskap med glatte fronter.
Speil- og belysning over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i entre med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er åpent i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	19. feb. 2025
Selger/eier til stede	Marit Pauline Gjerlaug
Takstingeniør til stede	Håvard Müller-Sørenssen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Vestgrensa 21 K, 0851 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-47/301
Eiendomsbetegnelse	Horisontaldelt tomannsbolig
Eierform	Andel
Tomteareal	5674.2 m²
Hjemmelshaver	Vestgrensa Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Marit Pauline Gjerlaug
Andelsnummer	25

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: 11/2-2025 Blokkbokstaver: MARIT PAULINE GJERLAUG

Signatur/dato: Blokkbokstaver:

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Vestgrensa 21K. Leilighet 25

Postnummer: 0851 Sted: Oslo

Gr.nr.: 47 B.nr.: 301 Seksjonsnr.:

Andelsnr. 25 Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1991

Selger og kjennskap

Navn på selger: MARIT PAULINE GJERLAUG

Er selger hjemmelshaver? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? [ ] Ja [X] Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: NORDVIK BYGDØY ALLÉ

Selges eiendommen fra et dødsbo? [ ] Ja [X] Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 1.6.2005

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? [X] Ja [ ] Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☒ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: **Polisenummer:**

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☒ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler anbefaler vi deg å lese mer her:
www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Defekt varmekabel for ca 10 år siden. Da nytt gulv m/varmekabler og vannrørene ble da lagt langs nye vegger. Byggesjefen var Bjørn Strømsheen Tlf. 48418418

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar: Kun gulv, vegger og nye varmekabler.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
2009 ny veranda. Da inn reis 2013.. Borettslaget malte av skiftet trevirk der det trengtes 2023-24. alle tak + takrenner renset. Malerkompaniet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

- [ ] Nei
- [x] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring — skiftet termostat til varmekablene på badet 2020.
- [ ] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar: Regelmessig kontroll via borettslaget.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/ boligen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært — r.g.a. tett sluk
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvem har utført arbeidet?

- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Innredet loft - 2007-2008 Råloftet ble bygget inn, satt inn vinduer og brannsikringe ned montert.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar: Brenner godt.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja Litt skjevt gulv i stua.

Eventuell kommentar:

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar: Vikling i rengjøring sluket hver 3. mnd p.g.a. høydeforskjellen ned til sluket.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/ fellesutgiftene/fellesgjelden?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar: Økte i feb. 2025

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar: Har trivdes godt i 20 år

Tilleggskommentarer

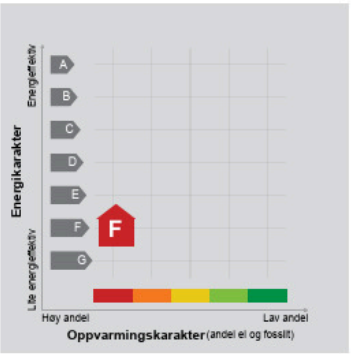
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: 11.2.205

Signatur	Signatur
Blokkbokstaver MARIT P. GJERLAUG	Blokkbokstaver

ENERGIATTEST

Adresse	Vestgrensa 21K
Postnummer	0851
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	301
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81149828
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-88238
Dato	06.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Sofie K. M. Heggelund
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: s.heggelund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0075/25 . Vår ref.: 5486-1-25 Dato: 12.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestgrensa Borettslag
Organisasjonsnr:	961964016
Andelseier:	Gjerlaug, Marit P
Medeier:	
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Vestgrensa 21 K, 0851 OSLO
Andelsnummer:	25
Gnr.	47
Bnr.	301
Borettsinnskudd:	Kr. 390 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 85537121.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.
- Andelseier må være over 50 år.
- Ved overlating av bruk kan det heller ikke påregnes at styret vil godkjenne at bruker (leietaker) er under 50 år.
- Se forøvrig borettslagets vedtekter.
- Med hver leilighet følger biloppstillingsplass i carport.
- Betingelse for borett er at boligen registreres i Oslo folkeregister som andelseierens primærbolig.
- Borettslaget har hatt lån i Husbanken, dette lånet er innfridd 28.02.2022.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.
- Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16368268759
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Restsaldo	5 025 000,00
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Avdragsfrihet til og med September 2032

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 135,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 135,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 183,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 981,-
Annen formue:	24 572,-
Gjeld:	193 289,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16368268759
Restsaldo:	190 477,60
Kapitalkostnader:	2 830,51

Avdragsfrihet opphører i September 2032 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 190 477,60,-, 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.

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 Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Carl Fredrik Frog Arntzen, e-post: vestgrensa@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Til andelseierne i Vestgrensa Borettslag

Velkommen til generalforsamling tirsdag 25. juni kl 15:00 i borettslagets fellesleilighet

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestgrensa Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vestgrensa Borettslag
avholdes tirsdag 25. juni kl 1500 i borettslagets fellesleilighet

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
3. **GODTGJØRELSER**
   - **A)** Styret
4. **INNKOMNE FORSLAG**
   Det er ingen saker til behandling i årets generalforsamling
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlem for 1 år
   - **C)** Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
   - **D)** Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 5. juni 2023
Styret i Vestgrensa Borettslag

Carl Fredrik Arntzen Inger Marie Søyland André Fimreite

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18 D
Styremedlem	André Fimreite	Vestgrensa 21 B
Styremedlem	Inger Marie Søyland	Vestgrensa 19 D
Varamedlem	Annette Margrethe Brøndberg	Vestgrensa 17 F
Varamedlem	Jan Langvandsbraaten	Vestgrensa 19 B
Varamedlem	Paula Olivia Røsand	Vestgrensa 21 J

Valgkomiteen

Liv Andersen	Vestgrensa 19 G
Anne Marie Jahren	Vestgrensa 17 C

Generelle opplysninger om Vestgrensa Borettslag
Borettslaget består av 25 andelsleiligheter. Vestgrensa Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 961964016, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med adresse Vestgrensa 17, 19 og 21. Borettslaget har gårds- og bruksnummer 47/301.

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

Vestgrensa Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått.

Styret ber om at henvendelser til styret gjøres skriftlig, hovedsakelig til styrets e-post som er vestgrensa@borettslaget.no eller så kan styrets postkasse utenfor nr 17 benyttes. Styret ber om at det ikke gjøres muntlige henvendelser til styrets medlemmer.

Styret har siden fjorårets generalforsamling ble avholdt hatt jevnlige styremøter og en rekke møter mellom disse. Det har vært gjennomført flere befaringer med leverandører hovedsakelig i forbindelse med bytte av borettslagets to løfteramper.

Nye løfteramper
Dette arbeidet har vist seg å være svært tidkrevende og komplisert. Årsaken til dette er at de løfterampene som ble montert da borettslaget var nytt måtte spesialbestilles. Det har dessverre vært forsinkelser i alle ledd noe som medførte at disse endelig var på plass og til andelseieres bruk i april i år. Styret skulle i likhet med de som trenger disse mest klart sett at de var på plass tidligere.

Brøyting vinteren 2023/24
Denne vinteren var tøff for alle. Til tider store nedbørsmengder medførte store utfordringer for brøyteselskapene. Et resultat av dette er at styret allerede bedt om et eget møte med brøyteselskapet hvor styret vil påpeke de utfordringene borettslaget har hatt sist vinter og hvilke tiltak brøyteselskapet kan gjøre slik at vi unngår dette i årene som kommer.

Borettslagets økonomi
Alle løpende driftskostnader som borettslaget har betales av borettslagets 25 andeler. Dette gjelder også kostnaden for bytte av løfterampene. Styret har jobbet med å finne den rimeligste løsningen for borettslaget, men den totale kostnaden betød et utvidet låneopptak på kr 1.4 millioner kroner. Denne kostnaden har medført en økning av borettslagets felleskostnader. Borettslagets økonomi er skjør, men styret jobber med å styrke denne. Derimot må det påberegnes at fremtidige større vedlikeholdskostnader borettslaget vil møte, må lånefinansieres.

Den løpende driften av borettslaget klarer vi å finansiere via de månedlige felleskostnadene, men de større må lånefinansieres. Borettslaget må påberegne at felleskostnadene i årene som kommer vil øke, da alle borettslagets kostnader stiger årlig.

Maling av borettslaget
Dette arbeidet ble ferdigstilt i 2023, med det gjenstår fortsatt litt opprydding i borettslaget, eksempelvis malingssøl o.l. Styret har varslet entreprenør om dette og bedt om at dette utbedres.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større driftskostnader som gjelder fasadeoppgradering. Det er maler og tømrerarbeider på hus og garasjer.
Beising av svalganger på husene og noen blikkenslagerarbeider.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak etablering av nytt lån i DNB som ble gjort etter at budsjettet var satt.

Resultat
Årets resultat kr -4 020 476 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler 140 177 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

Drift og vedlikehold
Det er budsjettert med kr 1 400 000 for bytte av borettslagets to løfteramper.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme eller lavere kostnadsnivå som i 2023.

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

Lån
Vestgrensa Borettslag har ett annuitetslån i DNB bank med en flytende rente på 5,85 %. Lånet har kvartalsvis forfall og er avdragsfritt ut 2026.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 35 % økning av felleskostnadene fra 1 april 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Vestgrensa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestgrensa Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VESTGRENSA BORETTSLAG
ORG.NR. 961 964 016, KUNDENR. 5486

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	*Regnskap 2023*	*Regnskap 2022*	*Budsjett 2023*	*Budsjett 2024*
A. DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01.		**550 393**	**563 320**	**550 393**	**140 178**
B. ENDRING I DISPONIBLE MIDLER:					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		-4 020 476	8 947	-376 454	-1 318 630
Tillegg for nye langsiktige lån	*14*	3 700 000	0	0	1 400 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	*14*	-89 739	-21 874	0	0
B. ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		**-410 215**	**-12 927**	**-376 454**	**81 370**
C. DISPONBILE MIDLER PR. 31.12.		**140 177**	**550 393**	**173 939**	**221 548**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	255 982	571 926
Kortsiktig gjeld	-115 805	-21 533
C. DISPONIBLR MIDLER PR. 31.12.	**140 177**	**550 393**

VESTGRENSA BORETSLAG
RESULTATREGNSKAP

	Note	*Regnskap 2023*	*Regnskap 2022*	*Budsjett 2023*	*Budsjett 2024*
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	*2*	1 106 877	991 686	961 000	1 361 970
Andre inntekter	*3*	8 400	8 350	20 000	18 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 115 277**	**1 000 036**	**981 000**	**1 380 370**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	*4*	-11 280	-9 165	-11 280	-14 000
Styrehonorar	*5*	-80 000	-65 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	*6*	-7 500	-7 125	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-81 990	-78 825	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	*7*	-293 621	0	-5 000	-150 000
Drift og vedlikehold	*8*	-3 760 725	-171 057	-414 500	-1 400 000
Forsikringer		-186 718	-161 172	-177 500	-216 000
Kommunale avgifter	*9*	-340 693	-270 136	-322 174	-370 000
Energi/fyring		-77 940	-73 024	-80 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 484	-102 165	-112 500	-130 000
Andre driftskostnader	*10*	-65 567	-72 395	-91 200	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 029 518**	**-1 010 063**	**-1 380 154**	**-2 487 000**
DRIFTSRESULTAT		**-3 914 241**	**-10 027**	**-399 154**	**-1 106 630**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	*11*	29 954	19 056	23 000	18 000
Finanskostnader	*12*	-136 189	-82	-300	-230 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-106 235**	**18 974**	**22 700**	**-212 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 020 476**	**8 947**	**-376 454**	**-1 318 630**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	8 947		
Fra opptjent egenkapital		-4 020 476	0		

VESTGRENSA BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	19 780 000	19 780 000
Tomt		3 500 000	3 500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**23 280 000**	**23 280 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		59	59
Forskuddsbetalte kostnader		75 239	58 256
Driftskonto OBOS-banken		58 625	41 408
Sparekonto OBOS-banken		122 059	472 203
SUM OMLØPSMIDLER		**255 982**	**571 926**
SUM EIENDELER		**23 535 982**	**23 851 926**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 x 100		2 500	2 500
Opptjent egenkapital		8 537 417	12 557 893
SUM EGENKAPITAL		**8 539 917**	**12 560 393**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 610 261	0
Borettsinnskudd	15	11 270 000	11 270 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 880 261**	**11 270 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		700	3 007
Leverandørgjeld		26 220	18 526
Påløpte renter		53 026	0
Påløpte avdrag		35 859	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**115 805**	**21 533**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 535 982**	**23 851 926**
Pantstillelse	16	15 710 000	11 270 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5. juni 2024
Styret i Vestgrensa Borettslag

Carl Fredrik Arntzen /s/ André Fimreite /s/ Inger Marie Søyland /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse.

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 066 937
Eiendomsskatt	35 040
Parkering	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 110 377**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 106 877**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleieinntekter	3 600
Leieinntekt	300
Nettinnbetalinger	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**8 400**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-226 209
Andre konsulenthonorarer, Heisrådgivere	-67 413
SUM KONSULENTHONORAR	**-293 621**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 474 322
Drift/vedlikehold elektro	-23 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 590
Drift/vedlikehold heisanlegg	-165 092
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 058
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 760 725**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-32 889
Vann- og avløpsavgift	-244 619
Feieavgift	-2 168
Renovasjonsavgift	-61 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-340 693**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 995
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 042
Driftsmateriell	-2 454
Renhold ved firmaer	-26 484
Snørydding	-23 319
Andre fremmede tjenester	-888
Andre kontorkostnader	-2 771
Bankgebyr	-2 845
Velferdskostnader	-769
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-65 567**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 070
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 956
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 907
Andre renteinntekter	21
SUM FINANSINNTEKTER	**29 954**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-136 137
Renter på leverandørgjeld	-52
SUM FINANSKOSTNADER	**-136 189**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1991	19 780 000
SUM BYGNINGER	**19 780 000**

Gnr.47/bnr.301
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-3 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	89 739	
		-3 610 261
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 610 261**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1991	-11 270 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 270 000**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	11 270 000
Pantelån	3 610 261
Påløpte avdrag	35 859
TOTALT	**14 916 120**

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

Bygninger	19 780 000
Tomt	3 500 000
TOTALT	**23 280 000**

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

André Fimreite	Vestgrensa 21B

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jan Langvandsbraaten	Vestgrensa 19B
2. Einar Langeland	Vestgrensa 21G
3. Annette Margrethe Brøndberg	Vestgrensa 17F

B. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Liv Andersen	Vestgrensa 19G
Anne Marie Jahren	Vestgrensa 17C

I valgkomiteen for Vestgrensa Borettslag

Liv Andersen
Anne Marie Jahren

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85537121. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV
Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023/24	• Utskifting av to løfteramper
2023	• Maling av borettslagets fasader
2020/21	• Reparasjon av bunnledning
2019	• Gjentatt vedlikehold på borettslagets løfteramper (heiser) • Spyling av deler av stikkledning
2018	• Gjentatt vedlikehold på borettslagets løfteramper (heiser) • Reparert belysning ved innkjøringen til borettslaget

	• Varmekabler foran diverse innganger er reparert
2017	• Strømtilførsel til to av utelampene er gjenopprettet • Nye bevegelsesstyrte utelys utenfor søppelrommene • Takrennene på garasjene ble renset og tettet • Råteskadete sprosser på rekkverk ble skiftet ut • Lekkasjer fra balkonger i 2. etasje og ned på balkonger i 1. etasje tettet. • Varmekabler foran diverse innganger er reparert • Kummen utenfor nr 17 ble tømt og renset
2009	• Maling av fasader (Malercompaginet Oslo AS)
2008	• Terrasser – råte på terrasser, vasking og maling
2007	• Løfterampe (heis) – bytte av drivmutter i heis i nr 21 – utført av ISS
2006	• Svalganger og gjerdet - Maling av svalganger og oljing av alle umalte flater (Wettergren & Rehab A/S). • Vedlikehold og forlengelse av gjerdet (Tronslien AS).
2005	• Varmekabler i alle gangveier (Tronslien AS).
2004	• Maling av fasader (Wettergren Maling & Rehab AS)

5486 Vestgrensa Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT
FOR DELTAKELSE I GENERALFORSAMLING 25.06.24

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i generalforsamlingen

Boligselskapets navn: Vestgrensa Borettslag

Eierens underskrift og dato:

....

(Eierens underskrift) **(Dato)**

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Vestgrensa Borettslag

Møtedato: 25. juni 2024
Møtetidspunkt: 15:00
Møtested: I borettslagets fellesleilighet i Vestgrensa 17

Til stede: 12 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS var ikke representert.

Møtet ble åpnet av Carl Fredrik Arntzen.

---

1. Konstituering

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble Carl Fredrik Arntzen foreslått.
Vedtak: Godkjent

B) Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Carl Fredrik Arntzen foreslått. Som protokollvitne ble Annette Brøndberg foreslått.
Vedtak: Valgt

D) Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført fra egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

3. Fastsettelse av styrehonorar

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000.
Vedtak: Godkjent

Transaksjon 09222115557821038[illegible] BESLUTTET Signert CFA, AMB

4. Behandling av innkomne forslag og saker

Det var ingen forslag til behandling.

---

5. Valg av tillitsvalgte

A) Som styremedlem for 2 år, ble André Fimreite foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Jan Langvandsbraaten foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Som varamedlem for 1 år, ble Einar Langeland og Annette Brøndberg foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C) Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Liv Andersen og Anne Marie Jahren foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 15:30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Carl Fredrik Arntzen /s/

Fører av protokollen
Navn: Carl Fredrik Arntzen /s/

Protokollvitne
Navn: Annette Brøndberg /s/

Transaksjon 09222115557521035[illegible] BEST SIGNTEST Signert CFA, AMB

Vedtekter
for
Vestgrensa Borettslag

Org. nr. 961964016

Gårdsnummer 47, Bruksnummer 301

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.05.06.
Endret på ordinær generalforsamling 03.05.07, 04.05.10, 04.05.11

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestgrensa Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Boligene er klausulert for personer over 50 år. Videre betingelse for borett er at boligen registreres i Oslo folkeregister som andeleierens primærbolig.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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 være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Hovedregelen er at andelseier selv skal bo i leiligheten. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske instanser/firmaer kan eie andeler som til sammen gir rett til bolig opp til ti prosent av boligene i Vestgrensa Borettslag under forutsetning av at beboerne fyller kravene som stilles, for eksempel den fastsatte aldersgrensen:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid 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) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ha 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) Dette kan allikevel bare skje til personer over 50 år. Dette vilkåret gjelder ikke der andel blir overført til andelseiers ektefelle/samboer/partner ved andelseiers død.

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

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir eieren rett til å bruke sin bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

(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 være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen skal 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 andelseierne 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk instans/firma,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en 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 første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, eller lignende utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker eller lignende, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 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, herunder engasjere forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 som borettslaget eier
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) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig med to måneders varsel. I denne innkallingen skal dato for frist for innlevering av forslag være med. Endelig innkalling med saksliste og sakspapirer skal skje skriftlig minst åtte og høyst tjue dager før møtet. 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 forretningsfører.

(2) 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
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

(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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

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

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.

HUSORDENSREGLER
for
VESTGRENSA BORETTSLAG

(vedtatt på Ordinær Generalforsamling 25.april 2002)

Husordensregler for Vestgrensa Borettslag ble første gang vedtatt i generalforsamlingen 10.05.94.

Generelt:
Hensikten med disse reglene er å sikre oss orden, trygge boforhold og godt naboskap. Det er derfor i alles interesse at reglene følges.

Din egen leilighet:
Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.
Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til forstoppelse i felles avløp. Du bør vite hvor leilighetens hovedkran er, og hvordan den kan slås av.
Brannslukkingsapparatet ditt må alltid være i orden og på plass.

Hvis du ønsker å gjøre forandringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må dette forelegges styret på forhånd.

Uteområdet vårt:
Slikt som private uteantenner for TV og radio, egne flaggstenger, skilt og andre innretninger som har innvirkning på husenes utseende, må godkjennes av styret på forhånd.
Gjenstander som kan være til hinder for adkomst og passasje må ikke plasseres i trappehus, heis eller på svalganger.
Søppelkassene våre er beregnet for husholdningsavfall som skal være godt innpakket.
Papir kastes i egne containere. Containere for glass og metall ligger i nærområdet.
Spesialavfall kastes ihht kommunens instrukser.
En gang i året(mai måned) vil det stå en stor container på området slik at vi kan bli kvitt annet skrot.
Man må ha styrets godkjennelse for å holde hund eller katt. Det på ligger eieren å sørge for at dyrene ikke sjenerer andre naboer.
Tørking og lufting av tøy på terrasser og balkonger må skje uten at det er til sjenanse for naboene.
Ved grilling på vårt område (veranda/terrasse/friområde) må kun elektrisk eller propangrill benyttes pga brannfare.
Parkering på snuplassene over tid bør unngås. Bruk garasje/egen carport eller parkeringsplassen nærmest innkjørselen.

Fellesslokalet/Fellesleiligheten:
Lokalene skal være et samlingssted for beboerne til møter, andre samlinger og overnattinger

Regler for utleie av fellesleiligheten i Vestgrensa 17

1. Om leieobjektet og formål
Fellesleiligheten er et utleielokale for andelseierne i borettslaget. Fellesleiligheten kan brukes både når andelseierne har besøk, ved eget overnattingsbehov (f. eks ved rehabilitering av egen leilighet) og til sosiale sammenkomster.

2. Hvem kan være leietakere og betaling av leie
Kun andelseiere kan stå som leietakere til fellesleiligheten.

Leien skal betales forskuddsvis. Andelseier er ansvarlig for leien. Nøkkel skal ikke utleveres før kvittering for betalt leie er forevist.

3. Prioritert bruk
Bruk av leiligheten til borettslagets egne møter og sammenkomster prioriteres og skal kunne finne sted også under utleie.

4. Allergi
På grunn av allergi kan ikke leietakerens gjester (de som bebor fellesleiligheten) ha med seg dyr.

5. Leietakerens plikter og ansvar
a) Leietaker er ansvarlig for at de som bebor leiligheten overholder borettslagets husordensregler hva gjelder når det skal være ro mv
b). Leietager skal sørge for rengjøring/rydding av fellesleiligheten før leieperioden starter/fellesleiligheten tas i bruk og etter at leieperioden er over og nøklene leveres tilbake.
c) Leietager er ansvarlig for bortkommet/ødelagt inventar.
d) Overholdes ikke disse reglene eller borettslagets husordensregler vil leietager miste retten til å leie fellesleiligheten i en periode, i graverende tilfeller for all framtid.
e) De som bebor fellesleiligheten må selv ha med sengetøy, håndklær, kjøkkenhåndklær, kluter og toalettartikler. Leiligheten har 4 sett dyner/puter. Det er sengeplass til to (dobbeltseng) på soverommet og til 2 på sovesofa (uttrekksofa) i stuen. For sovesofaen må den ekstra overmadrassen benyttes.

6. Priser
Leieprisen for overnatting er kr 300,- pr døgn for en person og kr 50,- ekstra pr person pr døgn. Leieprisen for arrangementer er kr. 300,- pr arrangement.
Leien betales til bankkonto 9820.16.59396, 5486 Vestgrensa borettslag c/o OBOS bank. Skriv inn hva beløpet gjelder: Leie av fellesleilighet – Antall døgn og navn på andelseier (leietaker).

7. Leietid
Leietiden er normalt begrenset til 14 dager. Dersom ingen andre har meldt seg som leietaker etter denne maksimaltidens utløp, kan leietiden utvides med 7 dager av gangen.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

AF Systemprosjekt NSK AS
v/Egil Sæther
Postboks 392
1371 ASKER

Sæther, Egil
Elgveien 11

1914 YTRE ENEBAKK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890103363	97/69092
Deres ref.	Vår saksbeh. Tor Follinglo	Dato 19. november 1997

Arbeidssted : 047/0301 Vestgrensa 17 Hus E-J
Byggherre : AF Systemprosjekt NSK AS, Postboks 392, 1371 ASKER
Arbeidets art: HUS E-J, NYBYGG - FLERMANNSBOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

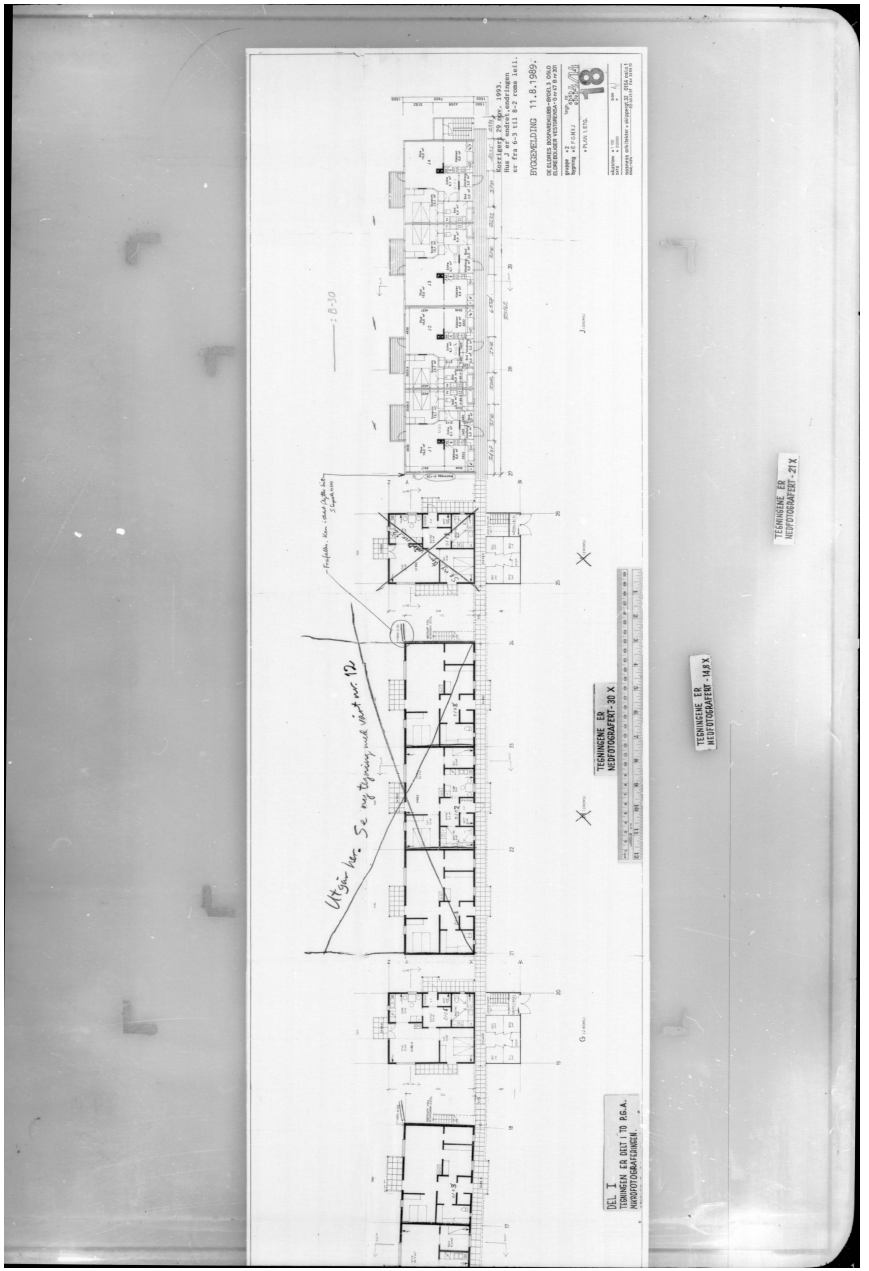
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

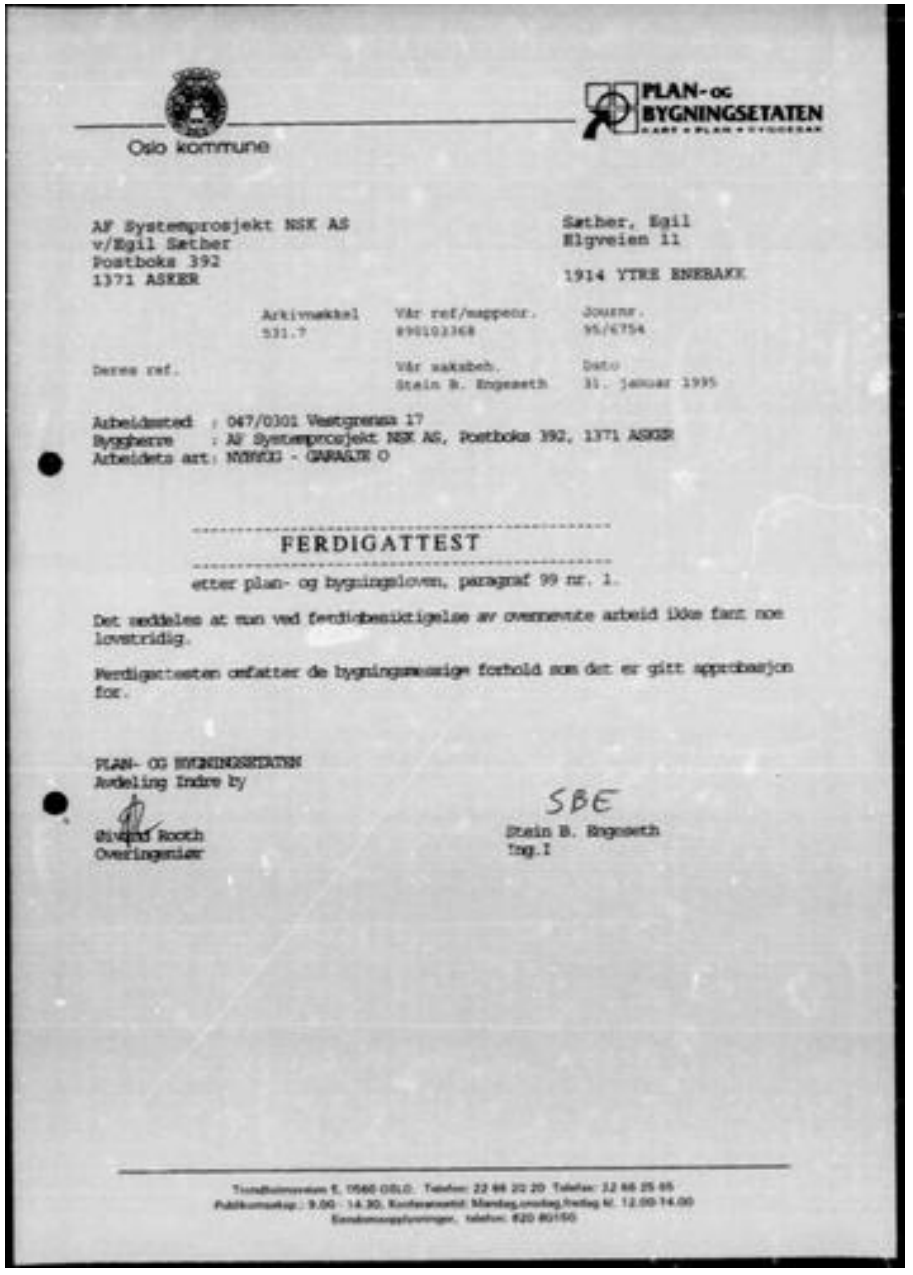
Olvind Rooth
Seksjonsleder

Tor Follinglo
Avd.ing.I

Trondheimsveien 5, 0160 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekp. 9.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, åpningstid 8.00 - 15.00, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150


DEL I
TEGNINGEN ER DELT TIL FØLGENDE FORMATER:
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT: 30 X
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT: 14,9 X
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT: 21 X
BYGGEMELDING 11.8.1989.
1:50
1:30
18


DEL II
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT: 30 X
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT: 14,9 X
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT: 21 X



Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN

AF Systemprosjekt NSK AS
v/Egil Sæther
Postboks 392
1371 ASKER

Sæther, Egil
Elgveien 11

1914 YTRE ENEBAKK

Arkivnøkkel	Vår ref/saksnr.	Journr.
531.7	890102368	95/6754

Deres ref.

Vår saksbeh.: Stein B. Engseth

Dato: 31. januar 1995

Arbeidssted : 047/0301 Vestgrensa 17
Byggherre : AF Systemprosjekt NSK AS, Postboks 392, 1371 ASKER
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE O

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

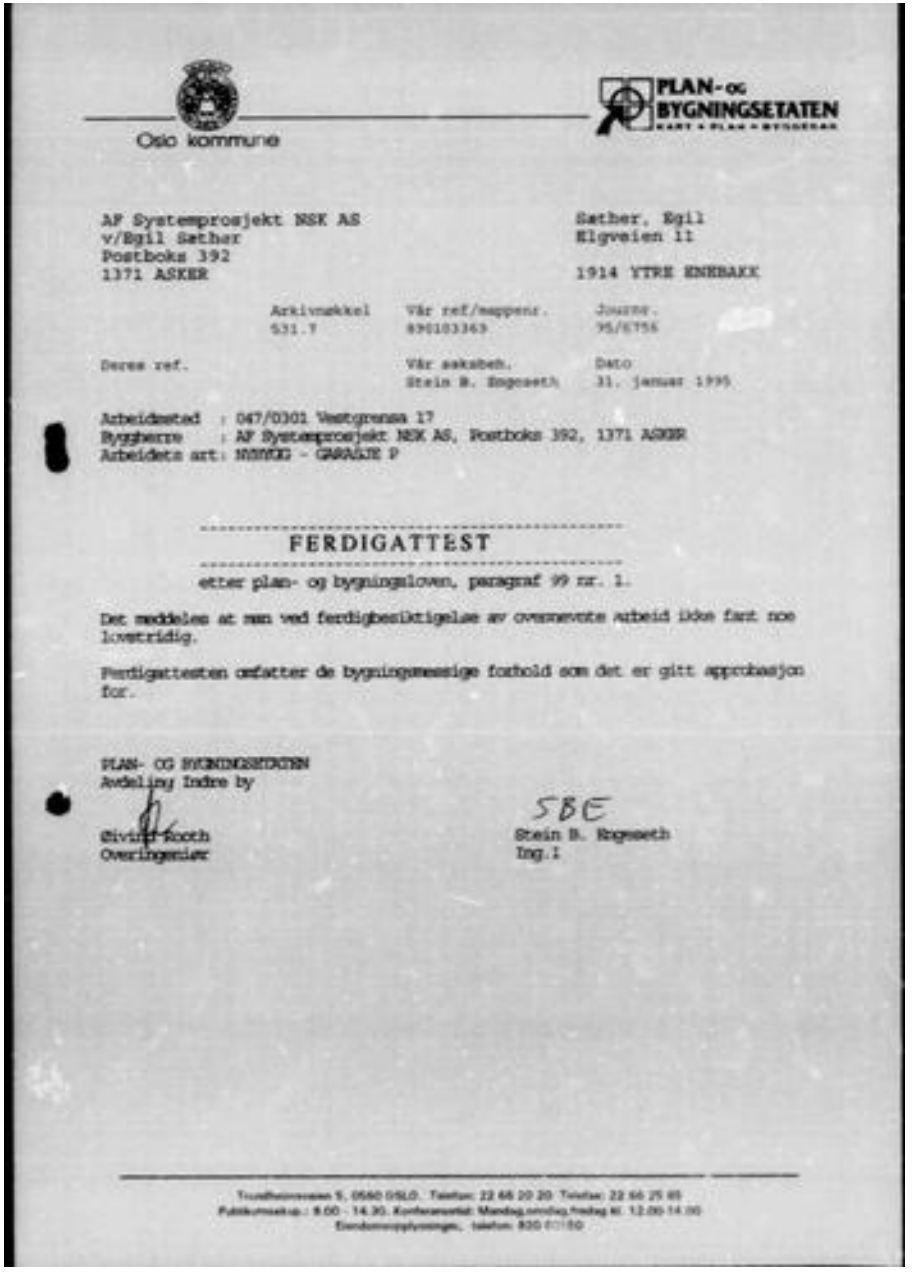
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre By

Øivind Rooth
Overingeniør

SBE

Stein B. Engseth
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspr.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



Osio kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

AF Systemprosjekt NSK AS
v/Egil Sæther
Postboks 392
1371 ASKER

Sæther, Egil
Elgveien 11

1914 YTRE ENEBAKK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890103369	95/6756

Deres ref.

Vår saksbeh.
Stein B. Engeseth

Dato
31. januar 1995

Arbeidssted : 047/0301 Vestgrensa 17
Byggherre : AF Systemprosjekt NSK AS, Postboks 392, 1371 ASKER
Arbeidets art: MØNING - GARASJE P

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

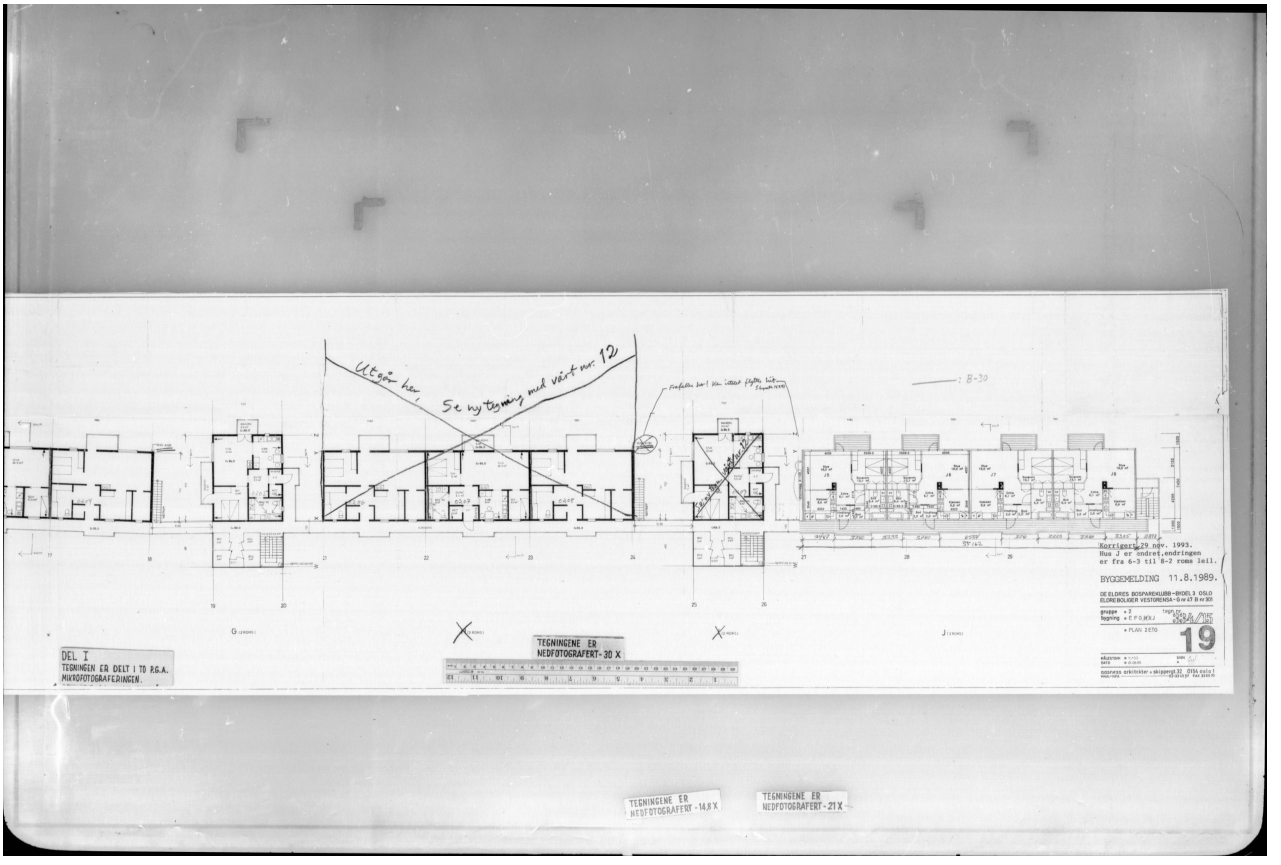
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

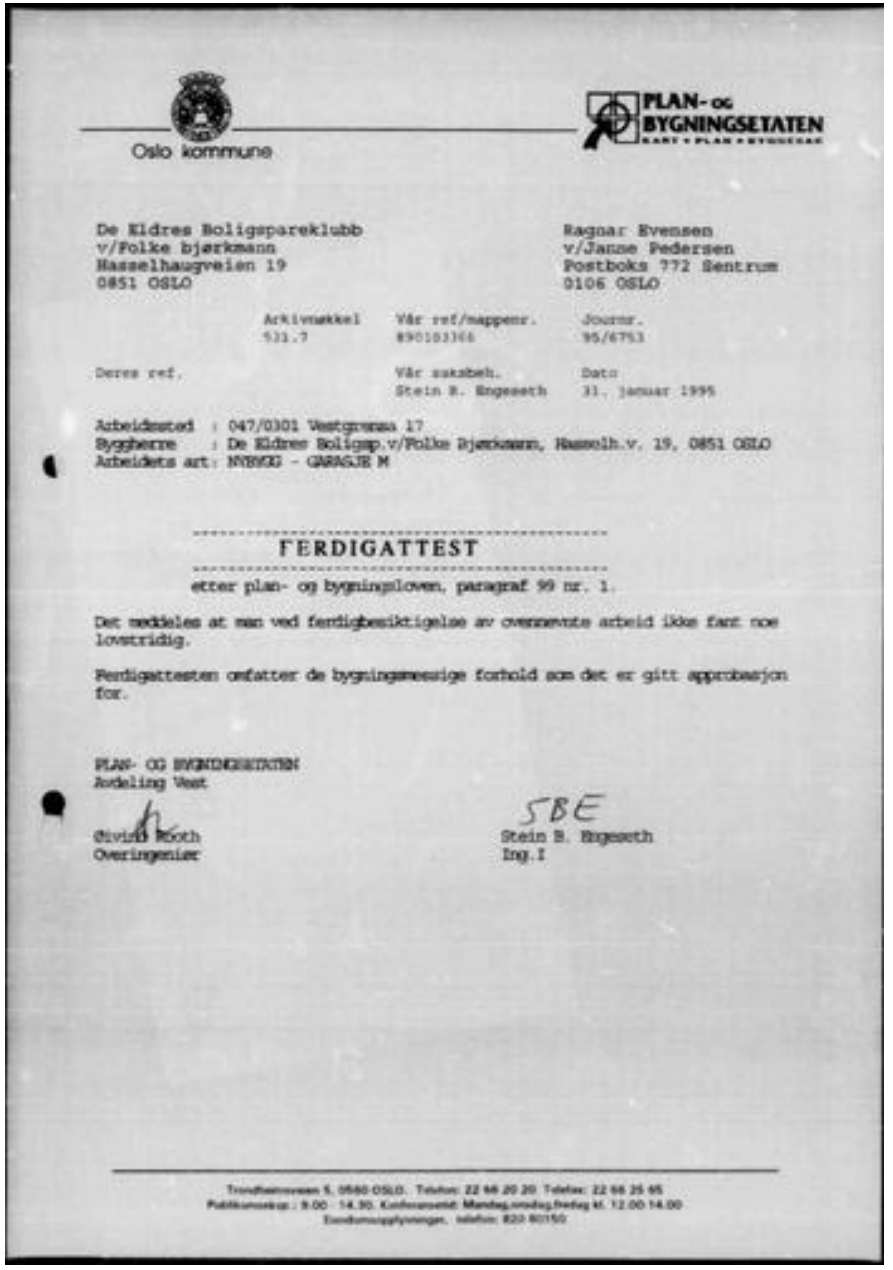
Øivind Kooth
Overingeniør

SBE
Stein B. Engeseth
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20. Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetelefon: Mandag-onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 61180


Utgår her, Se nytegning med vårt nr. 12
DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO P.G.A. MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X
Norrigata 29 nov. 1993.
Hus J er endret, endringen er fra 6-3 til 8-2 roms leil.
BYGGEMELDING 11.8.1989.
19


DEL II
RESTEN AV TEGN. PÅ DEL I
Bygn.E
F
G
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

De Eldres Boligspareklubb
v/Folke bjørkmann
Hasselhaugveien 19
0851 OSLO

Ragnar Evensen
v/Janne Pedersen
Postboks 772 Sentrum
0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890103366	95/6753

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Stein B. Engeseth	31. januar 1995

Arbeidssted : 047/0301 Vestgrensa 17
Byggherre : De Eldres Boligsp.v/Folke Bjørkmann, Hasselh.v. 19, 0851 OSLO
Arbeidets art : NYBYGG - GARASJE M

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av overnevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

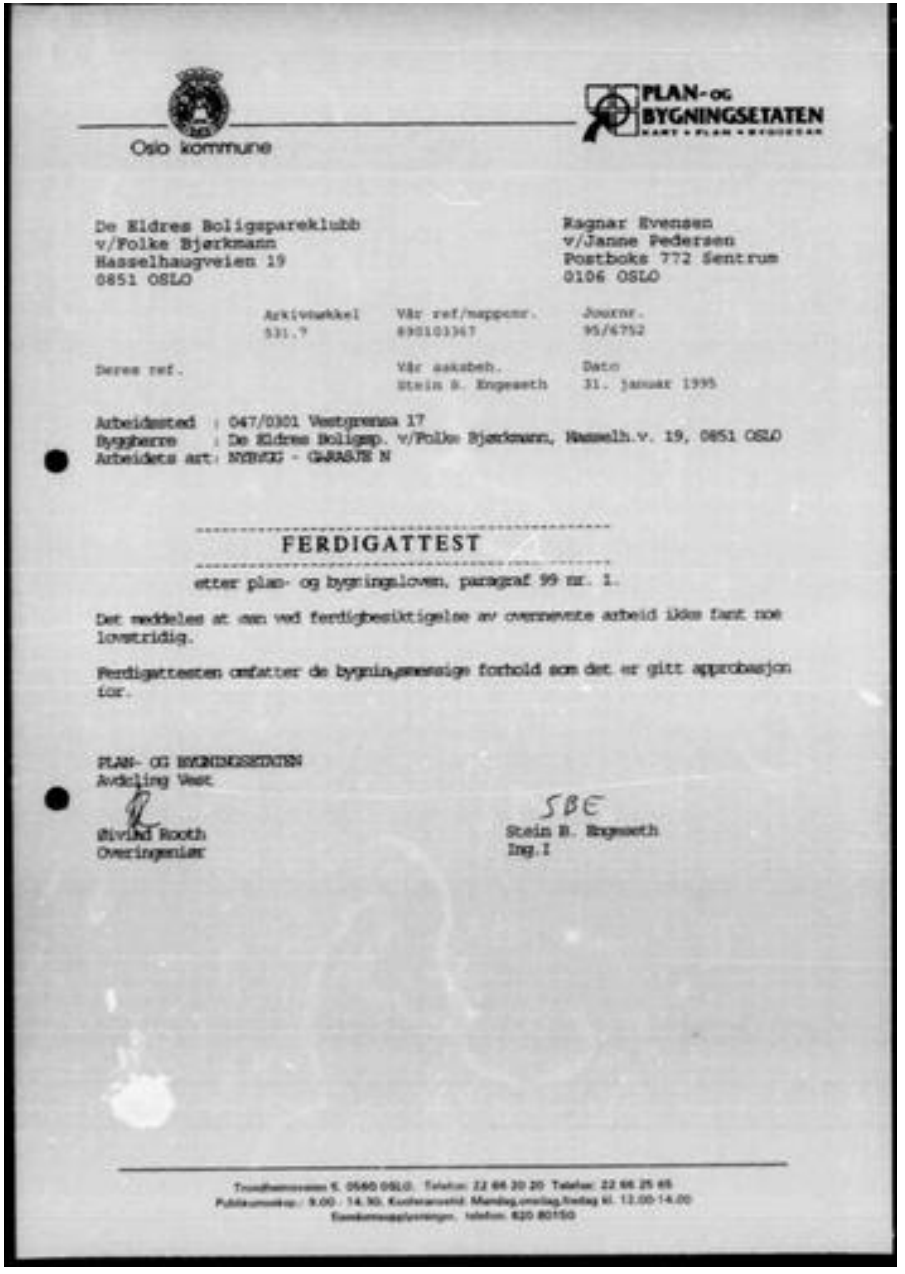
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Øivind Rooth
Overingeniør

SBE
Stein B. Engeseth
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 95
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysningen, telefon: 820 80150



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

De Eldres Boligspareklubb
v/Folke Bjørkmann
Hasselhaugveien 19
0851 OSLO

Ragnar Evensen
v/Janne Pedersen
Postboks 772 Sentrum
0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/rapportnr.	Journr.
531.7	890103367	95/6752

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Stein B. Engeseth	31. januar 1995

Arbeidssted : 047/0301 Vestgrensa 17
Byggherre : De Eldres Boligsp. v/Folke Bjørkmann, Hasselh.v. 19, 0851 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE M

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at det ved ferdigbesiktigelse av overnevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Øivind Rooth
Overingeniør

SBE
Stein B. Engeseth
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
VESTGRENSA 21K

Dato: 11.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505449
8303726

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.47 BNR. 301

Vi viser til bestilling av 20250211 for VESTGRENSA 21K.

GNR. 47 BNR. 301

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.07.1989.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

5678 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

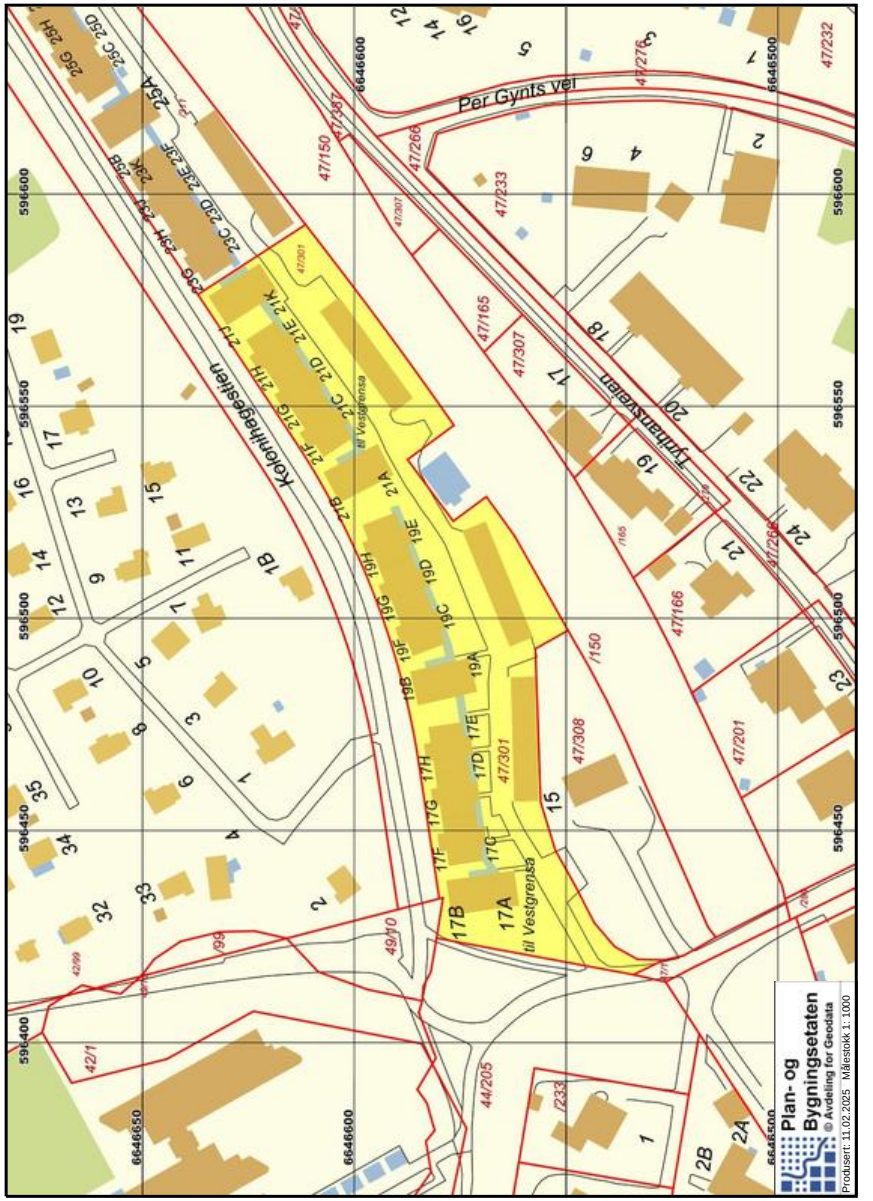
Kristin Tveit
Enhetsleder

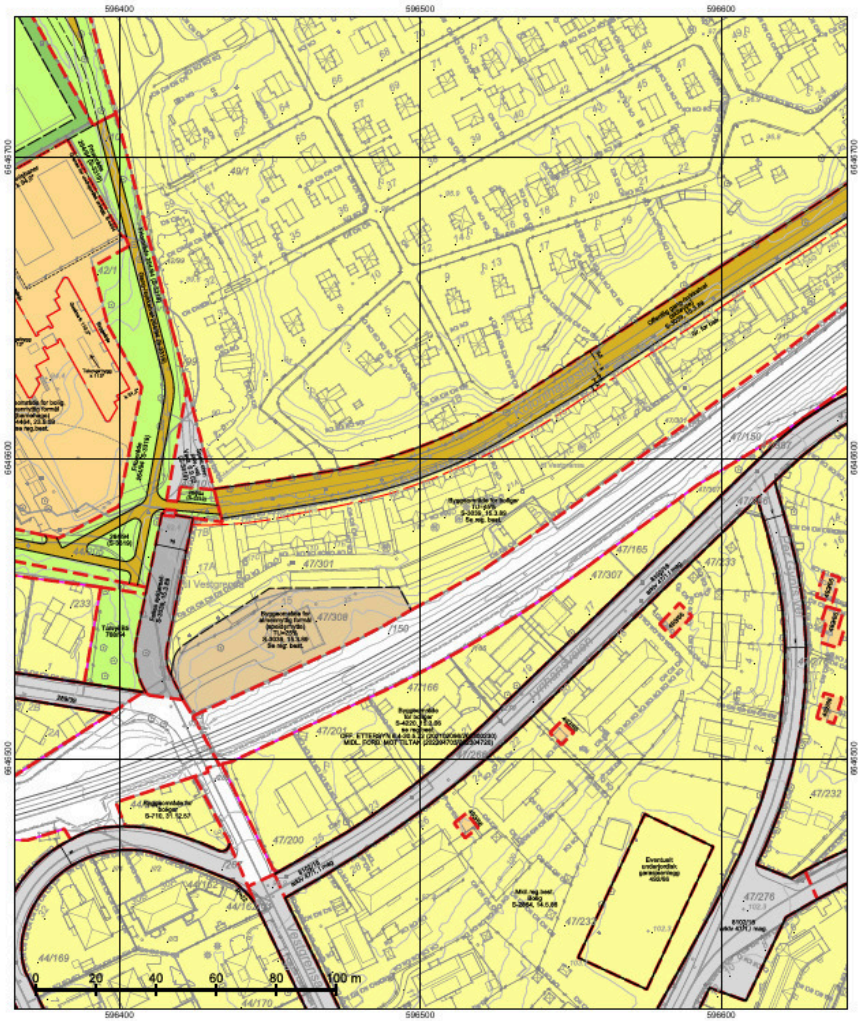
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138377/ 86505449
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: VESTGRENSA 21K
Kommentar:
Gnr/Bnr: 47/301

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

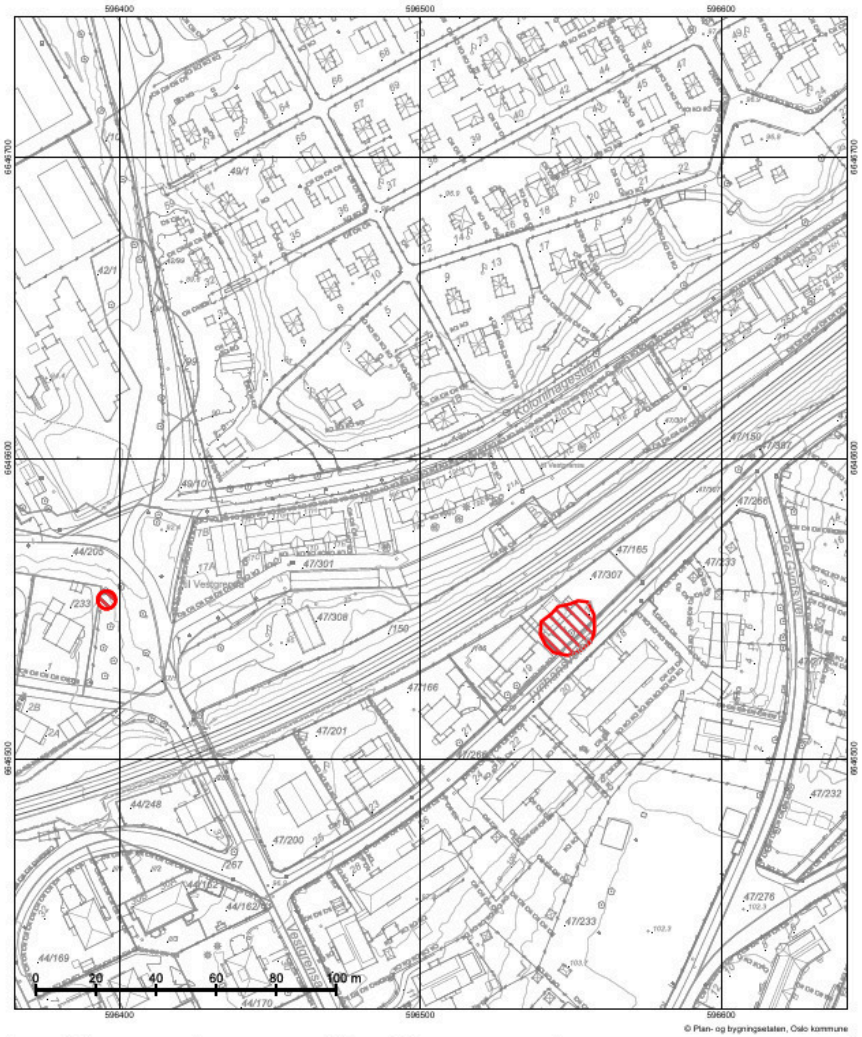
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 148 - Bolig/offentlig
- 170 - Privat institusjon
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/vegrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



Oslo

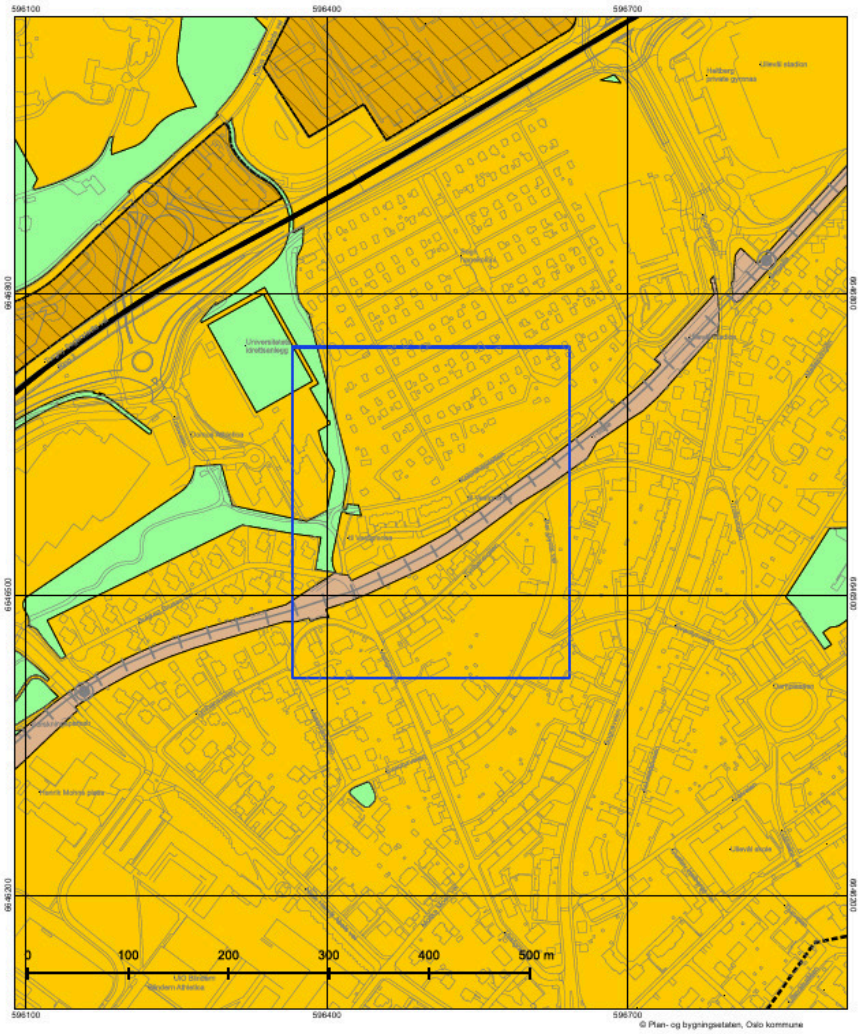
Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138377/ 86505449
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: VESTGRENSA 21K
Kommentar:
Gnr/Bnr: 47/301

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra tørnghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens tørneng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 11.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138377/86505449
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jembane (tunnel), fremtidig
- Jembane (tunnel), eksisterende
- Jembane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jembanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-3039

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 47 bnr. 1, bnr. 48, bnr. 16 m. fl. - Vestgrensa/Ullevel stadion - som omreguleres til byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 15.03.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198750087
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 47 BNR. 1 OG GNR. 48 BNR. 16 MFL. VESTGRENSA.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Byggeområde
- byggeområde for boliger (eldreboliger).
- byggeområde for offentlig bygning (bydelshus).
- byggeområde for allmennyttig formål (speiderhus).

Offentlig trafikkområder - Gang/sykkelveg. Skiløype
Fellesområde - avkjørsel.

§ 3. Byggeområde for boliger.
Grense for bebyggelse langs gang/sykkelveg er vist på planen.

Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer + underetasje. Tillatt tomteutnyttelse TU=45 %. (inkl. carports). Det skal være en biloppstillingsplass pr. leilighet.

§ 4. Byggeområde for offentlig bygning (bydelshus)
Grense for bebyggelse mot Sognsveien og gang/sykkelveg er vist på planen. Innenfor den del av området som ligger nord for gang/ sykkelvegen tillates tomteutnyttelse TU=135 %. Bebyggelsen tillates oppført i 3 etasjer + tilbaketrukket 4. etasje. Gesimshøyden skal i hovedsak følge nabobygget Sognsvn. 68. Bebyggelsens hovedformål skal være bydelshus. Kontorlokaler for annen virksomhet kan innpasses i et vist omfang. I 1. etasje tillates forretningsdrift med tilknytning til strøket.
I kjelleretasje avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm:
Min. 15 parkeringsplasser pr. 1000 m2 gulv for kontorer.
Min. 15 parkeringsplasser pr. 1000 m2 gulv for forretninger.
Min. 5 parkeringsplasser pr. 1000 m2 gulv for øvrige lokaler.

Innenfor den del av området som ligger sør for gang/sykkelveg er tillatt tomteutnyttelse TU=25 %. Bebyggelsen tillates oppført i 1 etasje + underetasje og skal ha formål tilknyttet bydelshuset eller strøket (lekeplass, musikkpaviljong el.l.). Bilkjøring over gang/sykkelveg kun tillatt ved avlåssing. Parkering ikke tillatt.

§ 5. Byggeområde for allmennyttig formål (speiderhus).
Tillatt tomteutnyttelse TU=25 %. Bebyggelsen tillates oppført i 1 etasje + underetasje. Det skal innenfor området avsettes 4 biopp- stillingsplasser. (Ved søknad om byggetillatelse.)

§ 6. Offentlig trafikkområde (gang/sykkelveg).
Gang/sykkelvegen er inntegnet på planen. Bredden skal være 3 m med avstand 1,5 fra reg.grense mot boligområdet. Mellom gang/ sykkelvegen og hagekolonien skal 5,5 m bred stripe benyttes til skiløype. Eiketrær i skiløypetraseen bevares.

§ 7. Felles område (avkjørsel)
Avkjørsel i vestre ende er felles for speiderhuset, boligområdet og hagekolonien. Avkjørselen i østre ende er felles for bydelshuset og hagekolonien.

§ 8. Sammen med søknad om byggetillatelse innenfor planområdet skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Det tilsiktes parkmessig opparbeidelse av hele området.

§ 9. Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy skal følges. Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med byggemelding og skal forelegges etat for miljørettet helsevern. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 10. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker og skal være tilgjengelig med bil.

§ 11. Inngrep i baneskråningen mot Sognsvannsbanen må kun skje i samråd med A/S Oslo Sporveier. Likeretterstasjonen må være tilgjengelig med bil.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0075/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vestgrensa 21K 0851 OSLO

Betegnelse: Gnr 47, bnr 301 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no