

Ragnhild Schibbyes vei 22



Velkommen til

Ragnhild Schibbyes vei 22



Salgsoppgaven produsert 10. juni 2025

Vestli

Arealeffektiv 2-roms toppleilighet med solrik terrasse og garasjeplass. Kjøkken fra 2023. Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	3 100 000,-
Fellesgjeld	317 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 426 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 863,-
BRA-i	41 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1976

Megler	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no

Megler 2	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Ragnhild Schibbyes vei 22 - En arealeffektiv 2-roms toppleilighet med attraktiv beliggenhet på Vestli!

Her får du en romslig entré, et soverom, bad, åpen kjøkken- og stueløsning samt praktisk innvendig bod. I tillegg har du en utebod på terrassen – perfekt for ekstra lagringsplass. Her bor du i naturskjønne omgivelser, med kort vei til Marka for turer og friluftsliv – samtidig som du har enkel tilgang til alle nødvendige servicetilbud.

- Kort fortalt:
- Solrik, sydvestvendt terrasse på ca. 13kvm
- Garasjeplass
- Akonto vartmvann, kabel-tv/internett ink. i fellesutgifter
- Kjøkken fra 2023
- Perfekt førstegangskjøp!
- Lave omk.

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	41 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	43 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 13 kvm.

Forklaring av bilde/rommet




















MOVIN' OUT
LONDON



Informasjon

Ragnhild Schibbyes vei 22

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0168/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ragnhild Schibbyes vei 22, 0968 OSLO
Gnr 99, bnr 107 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 199 i Vestliskogen Borettslag, org.nr. 948291142

Selger
Tristan Roy Diamante Roxas

Kjøpesum og omkostninger
3 100 000,- (Prisantydning)
317 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 417 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 426 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 435 862,- (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
1976

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 13 kvm.

Innhold

Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, soverom, bad og innvendig bod. Det er også en hyggelig terrasse på ca.13kvm m. utebod.

Standard

ENTRÉ
Du ønskes velkommen inn i en romslig entré med god plass til både yttertøy og sko. Her er det også montert callinganlegg.

STUE/KJØKKEN
Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en luftig og sosial atmosfære, perfekt for både rolige kvelder og hyggelige sammenkomster. Stuen har god plass til både sofagruppe, mediemøblement og et spisebord. Herfra er det direkte utgang til en solrik, sydvestvendt terrasse på ca. 13kvm - et herlig uterom med frodig utsyn.

Kjøkkenet er nytt fra 2023 og har moderne løsninger som kombinerer funksjonalitet og stil.

SOVEROM
Lyst og innbydende soverom med plass til dobbeltseng og praktiske garderobeløsninger. Rommet har også plass til pult/hjemmekontor. Her har du fredelig utsyn utover grøntarealer.
BAD
Baderommet er utstyrt med gulvstående toalett, servant med innredning, speilskap og dusjhjørne. Her er det også opplegg til vaskemaskin.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass til leiligheten (nummer 4025).

Det er gjesteparkeringsplasser til gjester av beboere i borettslaget. Gjesteparkering er åpen for borettslagets gjester i maksimalt 3 døgn, uavhengig om bilen er flyttet/Benyttet og deretter 2 døgn karantene før ny parkering kan foretas. Kjøretøy tilhørende beboere i Vestliskogen eller nabo borettslag og sameier har ikke tillatelse til å benytte denne gjesteparkeringen. Firmabiler og Taxi har ikke anledning til å parkere på gjesteparkering i hverdager mellom kl.16.00 og 07.00 samt. hele lørdag, søndag og helligdager.

Modernisering og påkostninger

- Nytt kjøkken i 2023
- Balkongrehabilitering i 2022
- Laminatgulv fra 2018
- Oppgradert rørsystem i 2019

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eiertid eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Husker ikke navnet til firma. Utført 2023.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Husker ikke navnet til firma. Utført i 2018.
4. Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm. kjøkkenoppussing i 2023.
4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. 2019.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Utført i 2018.

Bygningssakkyndig

Thomas Olsen v./BmTakst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Grunnforhold av fjell
- Grunnmur oppført i betong
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med fasadeplater. Deler er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
- Etasjeskille av betong
- Vinduer med 2-lags glass
- Taket er flatt, tekket med papp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong: TG2 settes da rekkverkshøyde er lavere enn gjeldende forskrift.
- Etasjeskille: TG2 settes på grunn av oppmålt skjevhet i gulv. Ved nivelering av laser registreres det 18mm høydeforskjell i stue og 12mm høydeforskjell på soverom 1.
- Kjøkken, avtrekk: TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk avtrekk eller bedre for å kunne gi TG0/1.
- Avløpsrør: TG2 settes da deler av innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
- Vannledninger: TG2 settes da vannledninger av kobber har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
- Elektrisk: TG2 settes da leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.
- Ventilasjon: TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu, selv om det er tilfredsstillende etter krav ved oppføringsår.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom. TG3 settes da rommet er godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer i dag. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.
Anbefalte tiltak: Det må forventes oppgradering av rommet selv om det fungerer med dagens bruk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Varmtvannsbereder: Leiligheten har felles bereder/oppvarming av varmtvann.

Innbo og løsøre

Platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin medfølger.
Frittstående kjøleskap og vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper
- Gardiner og gardinstenger

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

D - 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

Leiligheten varmes opp elektrisk. Det er p.t. ingen panelovner i leiligheten.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1350 kWh/år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 863,- pr. mnd.
Inkluderer: Garasje, a-konto varmtvann, kabel-tv/internett,

Forbruk av varmt vann innbetales som et A-konto beløp hver måned etter et estimert forbruk og avregnes en gang pr. år.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 611 183,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 444 730,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia som gir beboere tilgang til TV og internett som en del av husleien.

Borettslaget

Om borettslaget

Vestliskogen borettslag ligger helt øverst på Vestli feltet, i bydel Stovner i Oslo.

Borettslaget er tilknyttet OBOS og består av 6 terrasseblokker, som igjen er inndelt i totalt 228 boenheter. Leilighetene er fra ca. 34 til 117 kvadratmeter. Vestliskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948291142, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune.

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Vaktmester: Borettslaget har egen vaktmester ansatt på fulltid.
Trappevask: Borettslaget kjøper dette eksternt.
TV/Internett: Borettslaget har avtale med Telia som gir beboere tilgang til TV og internett som en del av husleien.

Hva skjer i borettslaget:
Fra årsrapport 2025: "En viktig oppgave fremover er å følge opp gjenstående rehabiliteringsarbeid. Arbeide med forslag til forskrift for søknad om installasjon, drift og vedlikehold av varmepumper sendes ut på høring via Vibbo. Vi har også planer for oppgradering av uteområdene, inkludert utskiftning av lekehus, utskiftning av sand i sandkasser og etablering av hellegang over plenen ved flaggstangen samt. bytte av lyskuppel i oppgangene. Det vil bli innhentet tilstandsrapport på blokkenes utvendige tak.".

Vedlikeholdshistorikk:
- 2022/2023: Fasaderehabilitering

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har frist 16.06.2025 til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. OBOS har frist på 5 virkedager fra de mottar skriftlig melding om budaksept til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 16.06.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. 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 317 000,-pr. 01.05.2025

Lånenummer: OBBK01-98207639435
Type: A
Restløpetid: 22år og 10mnd
Terminer per år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,42%

Lånenummer: OBBK02-98207639443
Type: A
Retsaldo: 13.100.270,-
Restløpetid: 14år 7mnd
Terminer per år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,42%

Lånenummer: OBBK03-98207956848
Type: A
Restsaldo: 57.671.270,-
Restløpetid: 26 år 6mnd.
Terminer per år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,42%

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for år 2024 viste et overskudd på 1.338.624,-. Det er budsjettert med et overskudd på 1.681.314,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er dugnad to ganger i året. Det blir satt ut avfall containere minimum 2 ganger i året, der beboere kan kaste sitt private avfall.

Dyrehold

Det er tillatt med 1 innekatt eller 1 hund etter søknad til styret. Hund/katt skal ikke anskaffes før etter godkjenning av søknaden. I oppganger hvor det er registrert andelseiere/beboere med allergiplager vil styret måtte kunne avslå søknad om hunde-/katte-hold. Andelseier som søker om dyrehold må undertegne en dyreerklæring. Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere og hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Minigris, høns og liknende er ikke tillatt.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8184160

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 27 200 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 seksjon/andel/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til et hyggelig boligområde på Vestli – et område som kombinerer det beste fra by og natur! Her bor du i grønne, bilfrie omgivelser med marka som nærmeste nabo, samtidig som du har alt av servicetilbud og kollektivtransport i nærheten.

Med Lillomarka rett bak boligblokkene har du umiddelbar tilgang til flotte tur- og skiløyper – perfekt for både joggeturer, skogsturer og skiturer om vinteren. Lysløyper, sykkelstier og turveier passer for alle aldersgrupper og aktivitetsnivå. Dette er et område som virkelig inviterer til en aktiv livsstil året rundt.

Det finnes flere barnehager og skoler i alle trinn i nærheten, samt parker og lekeplasser som skaper trygge og sosiale møteplasser for både barn og foreldre. Bare noen minutters gange unna finner du Vestli T-banestasjon, nærbutikk og Narvesen på Vestli Torg. En kort t-banetur tar deg til Stovner Senter – Norges største lokalsenter – med over 80 butikker og et rikt utvalg av tjenester som bibliotek, tannlege, vinmonopol, kiropraktor, Meny, COOP og et stort utvalg spisesteder og nisjebutikker.

Vestli og Stovner byr på et imponerende utvalg av fritidsaktiviteter: klatresenter, golfbane, kunstgressbaner, slalåmbakke, ridesenter, idrettshaller og moderne treningssentre – alt innen kort avstand fra boligen. Like ved ligger også den nye Fossumparken – en populær bydelspark med blant annet basketballbane, sandvolleyballbane, torg og scene – perfekt for både lek, trening og sosiale arrangementer.

Bare en kort kjøretur unna finner du Lørenskog Vinterpark, SNØ – et av verdens største innendørs vintersportsanlegg. Her tilbys både alpint, langrenn og freestyle hele året. Området er i stadig utvikling med hotell, spisesteder og bransjebutikker – et vintereldorado for hele familien.

Ønsker du å bo i et område hvor du kan kombinere naturopplevelser, trygg oppvekst, moderne fasiliteter og enkel tilgang til Oslo sentrum? Da er dette stedet for deg!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.02.1977. Det er også ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 04.02.1977, ferdigattest for baderomsrehabilitering datert 08.09.2011 og ferdigattest for vannrør datert 27.02.2019.

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. Megler har ikke avdekket avvik.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i området:
- Gamle Trondheimsveien 5 - Graving av grøft for to trekkerør fra kum til strømkilde.
Saksnummer: 202204607
Status: Tillatelse gitt.

- Ragna Maries vei 12 - Oppføring av tomannsbolig.
Saksnummer: 202462629
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/99/107:
09.12.1986 - Dokumentnr: 80643 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett

04.05.1976 - Dokumentnr: 9684 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:99 Bnr:27

13.06.1978 - Dokumentnr: 922554 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:99 Bnr:114

25.11.1991 - Dokumentnr: 63135 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:99 Bnr:112

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.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 721,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 470,-

Samlet skal selger betale kr. 133 481,- 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. juni 2025

Ansvarlig megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Ragnhild Schibbyes vei 22

Ragnhild Schibbyes vei 22

Nabolaget Vestliskogen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	22 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 7.7 km

Ladepunkt for el-bil

Vestlitoppen offentlig - Venst...	4 min

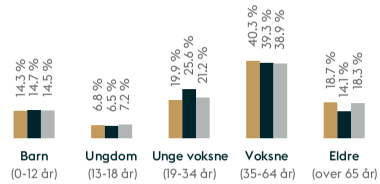
Offentlig transport

Ospelia Linje 397	4 min 0.3 km
Vestli Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	10 min 5.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Vestliskogen barnehage (1-5 år... 42 barn	2 min 0.1 km
Vestliberget barnehage (1-5 år... 44 barn	7 min 0.6 km
Vestliskaret Fus barnehage (1-... 40 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

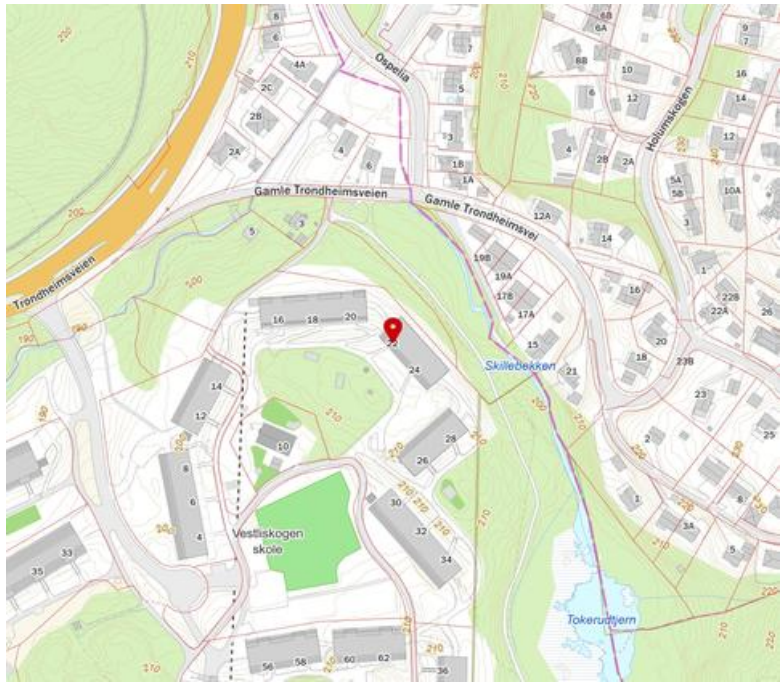
Sport

Vestliskogen brl. ballplass	1 min
Ospelia ballplass	7 min
Stovner Trimsenter	20 min
STOLT Rommen	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Ragnhild Schibbyes vei 22 0968 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1976
BRA: 43 m^2
BRA-i: 41 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	7	1	1

Supertakst
GNR: 99 BNR: 107 ANR: 199

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Ragnhild Schibbyes vei 22
0968 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32501

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og våtromstapet på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk via felles sjakt. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Det må forventes oppgradering av rommet selv om rommet fungerer med dagens bruk.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en balkong i betong på 13m2.
Det er ingen symptomer på svikt.
Det registreres for stor åpning mellom gulv og kasse (rekkverk)
Rekkverkshøyde er for lav ihht dagens krav.

TG2 settes da rekkverkshøyde er lavere enn gjeldene forskrift.
Utbedringer av rekkverk må utføres for å lukke avviket.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende rekkverk kan føre til økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Anbefalte tiltak:
- Montere rekkverk etter dagens krav.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 18mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforskjell på soverom 1.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Det gis ikke tillatelse i borettslaget å tilkoble mekanisk avtrekk på felles luftesjakt.
Dette er ikke hensynstatt i rapporten da NS3600 definerer dette som avvik.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Deler av Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med kjøkken. Øvrig anlegg har ukjent alder.
Deler av avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Deler av avløpsrør avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke påvist. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

TG2 settes da deler av Innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på deler av avløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

UTKAST

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er hovedsaklig oppført med kobber. Ukjent alder. Noe nyere anlegg av rør i rør.
Per rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels/høy alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i entre.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

TG2 settes da vannledninger av kobber har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på kobber rør vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert i felles gang.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. Det var ikke krav til samsvarserklæring før 01.01.1998
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

TG2 settes da leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

UTKAST

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.6.2025	**10.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Tristan Roy Diamante Roxas** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen** Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS** Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

UTKAST

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ragnhild Schibbyes vei 22, 0968 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**99**	Bruksnr:	**107**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**199**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1976**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med fasadeplater. Deler er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
- Etasjeskille av betong.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er flatt, tekket med papp.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

UTKAST

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	43	41	2	0	13
Totalt m²	**43**	**41**	**2**	**0**	**13**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	41	39	2	- Entre - Bad - Soverom - Stue/kjøkken	
Totalt m²	**41**	**39**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting





For stor åpning

Type	Balkong
Det er oppført en balkong i betong på 13m.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-2**

Det er etablert en balkong i betong på 13m2.
Det er ingen symptomer på svikt.
Det registreres for stor åpning mellom gulv og kasse (rekkverk)
Rekkverkshøyde er for lav ihht dagens krav.

TG2 settes da rekkverkshøyde er lavere enn gjeldene forskrift.
Utbedringer av rekkverk må utføres for å lukke avviket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende rekkverk kan føre til økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Anbefalte tiltak:
- Montere rekkverk etter dagens krav.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Hvite glatte formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og balkongdør er skiftet i 2008.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-1**

Hvite glatte formpressede innerdører.
Vindue og balkongdør med 2-lags glass fra 2008.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-2**

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 18mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforskjell på soverom 1.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

UTKAST

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkken er oppført i 2022, og er levert av Ikea Kjøkken.

- Sorte glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Integrert micro
- Plate mellom over/underskap
- Komfyrvakt er montert
- Waterguard er montert
- Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenet er montert med kulfiltervifte (omluft)	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-2

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

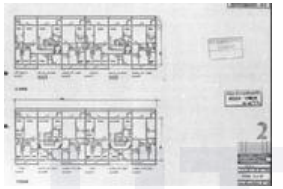
TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Det gis ikke tillatelse i borettslaget å tilkoble mekanisk avtrekk på felles luftesjakt.
Dette er ikke hensynstatt i rapporten da NS3600 definerer dette som avvik.

6.5 Lovlighet





Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er foreligger ferdigattest på bygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

UTKAST

Oppsummering av avløpsrør TG-2

Innvendige avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Deler av Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med kjøkken. Øvrig anlegg har ukjent alder.
Deler av avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Deler av avløpsrør avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke påvist. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

TG2 settes da deler av Innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på deler av avløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger



Stoppekran plassert i entre.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Noe nyere rør i rør system. Øvrige delar kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er etablert nytt skap med stoppekran/tilførsel.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-2

Vannrør er hovedsaklig oppført med kobber. Ukjent alder. Noe nyere anlegg av rør i rør.
Per rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels/høy alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i entre.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

TG2 settes da vannledninger av kobber har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på kobber rør vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert i felles gang.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. Det var ikke krav til samsvarserklæring før 01.01.1998
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

TG2 settes da leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

6.11 Våtrom







Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og våtromstapet på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk via felles sjakt. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

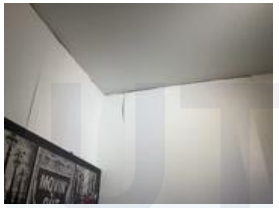
Anbefalte tiltak

Det må forventes oppgradering av rommet selv om rommet fungerer med dagens bruk.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**



6.12 Øvrig: Overflater



Entre



Entre

Beskrivelse
Gulv: Flis på bad. Belegg på soverom. Øvrige rom laminat. Vegg: Våtromsbelegg på bad. Øvrige rom strietapet. Tak: Malt betong alle rom.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater. Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger. Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse. 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. 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.	

6.13 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse
Ingen?`

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

UTKAST

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Roxas, Tristan Roy Diamante	9578-5999-4-2653862	2025-05-30 13:25:11

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. mai 2025

Oppdragsnummer
29-0168/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ragnhild Schibbyes vei 22, 0968 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Tristan Roy Diamante Roxas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21498875
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

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

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navnet til firma. Utført 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navnet til firma. Utført i 2018

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm kjøkken opppussing i 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2019

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i 2018

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0168/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Roxas, Tristan Roy Diamante	**2025-05-30**

Identifikasjon

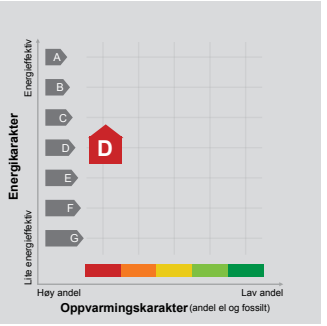
bankID Roxas, Tristan Roy Diamante

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Ragnhild Schibbyes vei 22
Postnummer	0968
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80738803
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-131241
Dato	05.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ragnhild Schibbyes vei 22	80738803	H0401	0	0	199

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1976

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	40 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	40 m²
Totalt BRA	40 m²
Oppvarmet luftvolum	96 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	226,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,68 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.4.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	101,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	170,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 678 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	166,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 113 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	166,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 678 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm^3/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 678 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 678 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	87,9 %

Vedtekter for Vestliskogen Borettslag, org nr 948291142, vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 17.04.2013
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 08.04.2014
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 26.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 3 % (6) av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Kameraovervåkning
(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om 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 vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Ine-Camilla Fiskum Graven
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: noreply@ambita.com

8569544 215/4026 04.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.06.2025.

Boligselskap:	215 Vestliskogen Borettslag
Organisasjonsnr:	948.291.142
Andelseier:	Tristan Roy Diamante Roxas
Leieobjektnr:	4026
Adresse:	Ragnhild Schibbyes Vei 22, 0968 OSLO
Andelsnummer:	199
Borettsinnskudd:	kr 20.000,–
Hjemmeside:	www.vestliskogen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8184160.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader: Alt er inkludert, men det fremkommer et tillegg for garasje og parkering for et gitt antall andelseiere. A-konto strøm til varmtvann kommer utenfor felleskostnaden.
- Energiavregning: Boligselskapet har inngått en energiserviceavtale med Techem om avregning av varmtvann. Avregning og eventuelt justering av A-kontobeløp skjer årlig, normalt i juli. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no/leier-beboer/eierskifteskjema/. Ved spørsmål relatert til fastsatt A-konto, avregning samt innhenting av målerdata så må Techem kontaktes på telefon 22 02 14 59.
- Garasje: De fleste leilighetene har garasjeplass, disse kan ikke selges eller byttes. Lading av EL-bil er ikke tillat, men det er opparbeidet fire fellesplasser hvor lading kan fremkomme (etter avtale med styret), belastes den enkelte.
- Parkering: Borettslaget har gjesteparkeringsplasser. Styret må kontaktes ved forespørsel om leie. Ved overføring av garasjeplass påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste.
- Bod medfølger leiligheten: Brorparten av leilighetene har bod på stueterrassen, noen leiligheter har bod på inngangsplan. Få leiligheter har begge deler.
- Fryseboks medfølger leiligheten: Nei.
- Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Nei.
- Hjemmeside: www.vestliskogen.no.
- Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler og skilt til ringetablå bestilles via styret. Skilt til postkasse bestilles i henhold til informasjonen gitt på innsiden av den enkelte postkasse.
- Klausuler: Ikke aktuelt.
- Heftelser/Merknader: Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen.
- Andre merknader: Det er ikke tillatt med dyrehold i oppgang 16 grunnet allergiutfordringer hos én beboer. Dersom andelseieren skulle flytte vil styret vurdere saken på nytt. Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Tomten er eiet av borettslaget. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.
- Felleskostnadene øker med 2.5% fra 01.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207639435	A	15.144.536,-	22 år 10 md.	12		Flyt	5,42%
* OBBK02-98207639443	A	13.100.270,-	14 år 7 md.	12		Flyt	5,42%
* OBBK03-98207956848	A	57.671.270,-	26 år 6 md.	12		Flyt	5,42%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.863,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.580,-
Garasje	150,-
Akonto energiavregn.	133,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.978,-

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	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	727,-	18.046,-	20.379,-	319.861,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207639435	55.884,-	356,-
* OBBK02-98207639443	48.345,-	400,-
* OBBK03-98207956848	212.743,-	1.263,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 317.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Harald Farbrot Ragnhild Schibbyes Vei 26, 968 OSLO, e-post: hfarbrot@online.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER for VESTLISKOGEN BORETTSLAG

Siste revisjon godkjent av generalforsamling 25.04.2024

1 ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1.1 Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til leiligheten/eiendommen.

1.2 Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på borettslagets område.

1.3 Meldinger fra styret eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal også respekteres jf.1.1

1.4 Styret og vaktmester har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir overholdt.

1.5 Alle beboerne skal aktivt medvirke til at borettslagets eiendom eller rykte ikke ødelegges.

1.6 Andelseierne er ansvarlig for de skader de eller husstandens medlemmer måtte påføre borettslagets eiendom.

1.7 Alle henvendelser til styret utenom telefontid, skal skje skriftlig på en av disse tre

måtene:

- VIBBO (https://vibbo.no/vestliskogen)
- pr. post (Vestliskogen Borettslag, Ragnhild Schibbyes vei 18, 0968 Oslo)
- e-post (vestliskogen@styrerommet.no)

Se oppslag i oppgangene for styrets telefontid og telefon nummer.

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

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

2 BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

3 BALKONGER OG UTEPLASSER

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

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

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

balkongen.

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

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

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

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

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

4 GRILLING

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

5 MONTERING AV VARMEPUMPE

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

6 BAD, WC, SANITÆR OG VENTILASJON

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

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

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

6.4 Vaske- og oppvaskmaskiner skal kun tilkobles det kalde vannet. Oppvaskmaskin og vaskemaskin som står i rom uten sluk skal være utstyrt med aquastop. Det anbefales dryppbrett til vaske/oppvaskmaskin o.l. Sluk og avløp skal renses regelmessig.

6.5 Det er forbudt å montere avtrekksvifter direkte eller indirekte til ventilasjonsanlegget. Andelseier kan ikke uten styrets godkjenning endre byggets ventilasjons systemer.

6.6 Alle leiligheter har installert automatisk vannstoppeventil og det er ikke tillat å koble denne ut eller endre installasjonen slik at den ikke fungerer som tiltenkt.

7 SØPPEL

7.1 All søppel skal kildesorteres etter de til en værtid gjeldende bestemmelser pålagt av Oslo kommune, før den kastes i merket beholder. Matavfall (organisk avfall) skal i grønne poser og plast skal i lilla poser. Alt av papp, papir og drikkekartong skal legges rett i beholder merket for dette, uten poser. Glass og metall skal kastes i egne beholdere merket for dette. Restavfallet skal kastes i poser som skiller seg klart fra de grønne og blå lilla posene. Alle poser skal knytes med dobbelt knute. Søppel skal ikke mellomlagres på balkong, terrasse eller i oppgang.

7.2 Det er strengt forbudt å kaste brennbare ting, miljøfarlig avfall eller oljeavfall i borettslaget.

7.3 Det skal unngås å kaste søppel mellom kl. 22.00 og 07.00, på grunn av støy, for de som bor tett på søppelstasjonene. Andelseier er ansvarlig for husholdningsavfall og annet avfall, utover det som er nevnt i 7.1 bringes til gjenvinnings stasjon, eller etter styrets anvisning ved organisert søppel innsamling.

7.4 I forbindelse med samlestasjoner for søppel er disse utstyrt med videoovervåking som også dekker området utover disse.

8 DYREHOLD

8.1 Det er tillatt med 1 innekatt eller 1 hund etter søknad til styret. Hund/katt skal ikke anskaffes før etter godkjenning av søknaden. I oppganger hvor det er registrert andelseiere/beboere med allergiplager vil styret måtte kunne avslå søknad om hunde- /katte-hold. Andelseier som søker om dyrehold, må undertegne en dyreerklæring. Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere og hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Minigris, høns og liknende er ikke tillatt.

8.2 Dispensasjon fra pk. 8.1 kan gis etter søknad til styret, dersom hunden er eldre en 10 år og eier ønsker å anskaffe seg en hund nummer to. Det forutsettes at tidligere hundehold har oppfylt borettslagets krav jf. erklæring om dyrehold.

8.3 Dispensasjon fra pk. 8.1 kan gis etter søknad til styret, for registrerte tjenestehunder og hunder under slik opplæring.

9 ELEKTRISKE ANLEGG

9.1 Styret i borettslaget har ansvar for kontroll og vedlikehold av alle elektriske anlegg og installasjoner i borettslagets fellesarealer, og fram til hovedsikring i andelseiers sikringsskap.

9.2 Andelseier har det samme ansvaret for kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget inne i sin leilighet som en eier av en enebolig.

9.3 Det er altså ikke borettslaget/styret som har ansvaret for det elektriske anlegget inne i leilighetene. Styrets ansvar i denne sammenheng er kun å gjøre andelseier kjent med hans/hennes plikter, hvilket gjøres gjennom disse husordensreglene. Mer informasjon på våre websider VIBBO (https://vibbo.no/vestliskogen)

9.4 Endring av boligens hovedsikring utover 35 amp. er ikke tillat.

10 OPPGANGER, TRAPPER OG TRAPPEROM

10.1 Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker/akebrett eller annet i oppgangen, da den også skal fungere som rømningsvei. Barnevogner kan dog settes på de store platåene som er i en av etasjene (nr. 4–6 er det i 1 etg, nr. 8-12-14 -26-28 i første underetasje, nr. 30-32-34 i andre underetasje).

10.2 Utgangsdøren skal holdes låst. Det er dog anledning til å foreta utlufting i kortere perioder.

10.3 Taklukene i oppgangen skal være lukket.

10.4 Det er ikke lov å bruke oppgangen til unødig opphold, lagring eller som lekeplass.

10.5 Det er forbudt å sette søppel eller leke med ski/skøyter på bena i ganger og trapper.

10.6 Borettslagets sykkelboder skal kun brukes til oppbevaring av andelseieres sykler, barnevogner, rullatorer og liknende hjulgående fremkomstmidler.

11 RENHOLD

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

12 KJØRING MED OG PARKERING AV MOTORKJØRETØY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 LEKEPLASSER, GRØNTANLEGG OG GANGVEIER

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

13.2 Bruk av ild på borettslagets område er forbudt.

13.3 Lekeplasser skal brukes slik at skade ikke påføres noen.

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 215
Vestliskogen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Vestliskogen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
22. april 2025 kl. 19:00, Ragnhild Shibbyes vei 40.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Forslag om forbud mot røyking på balkonger og terrasser mellom kl. 22 og 07

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestliskogen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Farbrot

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mesut Kasikci
- Toril Baarsted

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christer Hedin
- Per Anders Pedersen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Harald Farbrot

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Baard Berge

Sak 9

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

1) Styret foreslår at, forslaget nedstemmes

2) Følgende endring i husordensreglene:

§ 3 BALKONGER
Nytt punkt 3.9
Det er forbud mot røyking på balkonger og terrasser mellom kl. 22 og 07

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Styrets årsrapport

Innledning

Styret har i 2024 bestått av fem medlemmer, og i tillegg har varamedlemmet deltatt på møter. Ved årets generalforsamling fikk alle medlemmer som stå på valg fornyet tillitt. Mot slutten av året valgte vårt varamedlem å flytte, og vi ønsker å takke for innsatsen og engasjementet vedkommende har bidratt med. Generalforsamlingen klarte ikke å etablere en valgkomité og styret ble pålagt det arbeidet.

For å sikre god informasjon til beboerne har styret benyttet VIBBO som hoved informasjonskanal gjennom året, men viktige ting er også slått opp på oppslagstavle i oppganger. Vi oppfordrer alle andelseiere til å logge seg på VIBBO for å holde seg oppdatert. Da det her også finnes ulike typer informasjon om borettslaget vårt.

I tillegg til de ordinære styremøtene har styrets leder og nestleder deltatt i en rekke møter med entreprenører og leverandører. Blant annet ble det inngått en intensjonsavtale med en ny leverandør av internett- og TV-tjenester som vil kunne se dagens lys når nåværende avtale utløper. Dette er med et mål om å redusere kostnader på sikt.

Styrets arbeidsmengde har økt de siste årene, og det har vært utfordrende å etablere en valgkomité. Dette er noe vi fortsatt ønsker å få på plass for å sikre en god rekruttering til styret fremover.

Generelt
Det ble holdt 15 styremøter, og styret har behandlet 70 saker, hvorav mange har omhandlet avsluttende arbeider etter siste års rehabilitering og daglig drift. Styret har også hatt møter med beboere, både enkeltvis og i grupper, fra ulike oppganger og blokker. Annen kommunikasjon med beboerne har skjedd via e-post, vanlig post, VIBBO eller telefon.

Møter og kommunikasjon
Styret har hatt omfattende møter og dialog med rådgivere og saksbehandlere i OBOS, samt med Oslo kommune og Stovner bydel i ulike saker. Mange møter har foregått digitalt, men også fysisk i vårt møterom. Det har vært flere byggemøter og befaringer i forbindelse med et ønske om avslutningen av rehabiliteringen av blokkene.

Vedlikeholdsarbeid
Arbeider med grøntarealene, garasjeporter, inngangsdører, oppgangs låser og skader i enkelte leiligheter ble utbedret. Vi hadde også en større vannlekkasje i teknisk kulvert under nr 12-14, som raskt ble utbedret. Borettslagets maskin park vedlikeholdes gjennom profesjonelle partnere. Søppelrommene i hver oppgang ble omgjort til boder i 2023 og 2024, for utleie. Inntektene blir øremerket tiltak og vedlikehold av felles arealer. Noe vi vil se i de neste år. I 2024 ble det gjennomført vårbefaring, og enkelte steder ble det utført reparasjoner. Etter hvert har det oppstått noen lekkasjer i overgangen mellom innertak og byggets tak, noe som førte til uenighet med entreprenøren om ansvarsforhold. Borettslaget mener det ikke har ansvar for utbedringene og dette er en pågående sak, der det ikke er fremkommet enighet mellom partene. Like vel innså styret at taket på nr. 4-6-8 måtte utbedres omgående og har inngått avtale om en utbedring med en annen entreprenør. Det ble også inngått avtale med et nytt renholds selskap, da det var kommet flere klager fra beboere på vårt nåværende selskap.

Utfordringer med varmtvannsforsyning og lavt vanntrykk
Noen beboere har meldt til styret om opplevd utfordringer med vannforsyningen. Det er i borettslaget to anlegg for varmtvann begge tilsluttet jordvarme anlegg. Det er ett anlegg for nr 4-24 og ett for 26-34. Utfordringene er ulike i disse to anlegg. Det er blitt utført justeringer, bytte av filtre og noen endringer etter anbefaling av rørlegger. Det jobbes fortsatt med å finne en forhåpentligvis varig løsning på disse utfordringene. Dette arbeidet håper vi å ferdigstille 2025 med ekstern hjelp.

HMS Borettslaget følger myndighetenes lover og regler.
Vaktmester og styret samarbeider tett om dette, og styret har gjennomført flere kurs og opplæring i HMS.

Det gjennomføres jevnlige inspeksjoner av vaktmester og HMS ansvarlig. Sammen foretar vi befaringer av uteområder og lekeplasser, samt sjekker ansamling av snø og is på tak og balkongkasser. Vi benytter et autorisert elektrikerfirma til årlig el-gjennomsyn av anlegget som omfattes av borettslagets ansvar. Vi minner om at andelseier selv er ansvarlig for el-installasjoner fra og med hovedsikring, inklusive sikringer og el-anlegg tilhørende egen andel. Informasjonsarbeid er også en viktig del av HMS-arbeidet. Det er fortsatt beholdere med antibac i oppgangene.

Grøntanlegget
Plener og uteområder er satt i stand etter rehabiliteringen. Busker og trær er beskjært og enkelte trær er fjernet, med planer om ny beplantning. Styret har en ordning der oppgangstillitsvalgte eller beboere som ønsker å ta ansvar for beplanting i forbindelse med inngangspartiet på sommertid, kan få refusjon for innkjøp av planter etter ett avtalt beløp.

Den kommunale tomta med leke- og idrettsplass
Området har ballplasser, klatrestativ, klatreskulptur, flyttbar beplantning, bordtennisbord med mer. Plassen brukes av mange barn og unge i nærområdet. Under borettslagets rehabilitering ble tomta midlertidig brukt som parkeringsplass. Nå er området re-plantet og tilbakeført, og det er gledelig å se at barn og unge benytter det. Området klippes og vedlikeholdes jevnlig av vaktmestere i Vestlitoppen- og Vestliskogen-Borettslag. Borettslaget har et ønske om å videreutvikle området som nærpark. Tomta eies av Oslo kommune.

Søppelhåndtering
Søppelstasjonene har tilstrekkelig kapasitet og fungerer godt. Alle må kaste avfallet sitt i avfallsbrønnene, og vi minner om at det ikke tillatt å sette søppelposer utenfor inngangsdørene, på terrasser og balkonger eller ved eller i små søppelkassene som er plassert på vår eiendom. Dersom en stasjon er full, må man bruke en annen. I løpet av våren og høsten ble det arrangert søppelinnsamling for beboerne utover vanlig husholdningsavfall, samt én runde med henting av spesialavfall.

Julegrantenning
Vestskogen Borettslags tradisjonelle julegrantenning fant sted 1. desember. Det ble en hyggelig feiring med gange rundt juletreet og julesanger, akkompagnert av nisseorkesteret fra Torshov janitsjarorkester. Det ble servert julebrus, pepperkaker og gløgg, og barna fikk utdelt godteposer.

Dugnad
Dugnaden ble avholdt like før 17. mai, og styret takker alle fremmøtte for innsatsen.

Sykkelrommene
Alle sykkelrom ble ryddet, feid og vasket. Utrangerte sykler ble også fjernet og kjørt bort.

Gamle søppelrom
Søppelrommene i oppgangene er stengt og rehabilitert, og de brukes nå som utleieboder.

Parkeringskontroll
I 2024 har styret vært i dialog med Aker P-Drift AS for å etablere en smidig parkeringskontroll, slik at våre parkeringsplasser ikke benyttes av uvedkommende. En ny ordning er under planlegging. Der beboere selv må registrere sine gjester etter dagens gjeldende bestemmelser for gjesteparkering.

Lading av el-biler
Styret etablerte tidlig ladeplasser for elbiler i borettslaget. Opprinnelig ble fire ladeplasser opparbeidet ved garasje i RS 8, hvor beboere kunne inngå avtale om lading. Disse er nå omgjort til betalt lading gjennom en APP , som kan benyttes for gjester og beboere der PlugPay håndterer ladetjenestene og borettslaget får inntekter. Ladetjeneste på beboeres faste plasser betjenes Aneo Mobility (tidligere Ohmia Charging), som på høsten omgjorde fra faste priser til forbruk etter spottpris prinsippet.

Vaktmester

Vestliskogen Borettslag har én ansatt vaktmester, Håvard Tomren, som tiltrådte i 2023. Han er en verdifull ressurs for borettslaget og styret. I tillegg har borettslaget innleid vaktmester gjennom Aktiv Vaktmesterdrift AS om vaktmester-vikarer ved ferie og fravær.

Fremtidige arbeider

En viktig oppgave fremover er å følge opp gjenstående rehabiliteringsarbeid. Arbeide med forslag til forskrift for søknad om installasjon, drift og vedlikehold av varmepumper sendes ut på høring på VIBBO. Vi har også planer for oppgradering av uteområdene, inkludert utskifting av lekehus, utskifting av sand i sandkasser, og etablering av hellegang over plenen ved flaggstangen samt ytte av lyskuppel i oppgangene. Det vil bli innhentet tilstands rapport på blokkenes utvendige tak.

Vi takker beboerne for samarbeidet og de gode tilbakemeldingene vi har fått gjennom året.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 439 141**	**-1 870 397**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 338 624	-332 694
Tilbakeføring av avskrivning	14	47 136	30 260
Tillegg salgssum anl. midler	14	1	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-423 094
Tillegg for nye langsiktige lån		0	10 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 779 788	-1 957 503
Innsk. øremerk. bankkto		-13 288	-7 432
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-407 315**	**7 309 537**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 031 825**	**5 439 140**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 804 879	7 463 447
Kortsiktig gjeld	-773 054	-2 024 307
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 031 825**	**5 439 140**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 333 076	13 036 358	15 673 000	15 786 000
Innbetalinger		0	1 894	2 000	2 000
Ladeinntekter EL-bil		1 528	823	0	0
Andre inntekter	3	22 080	49 649	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 356 684**	**13 088 724**	**15 695 000**	**15 808 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-785 725	-755 982	-733 406	-727 000
Styrehonorar	5	-302 700	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-47 136	-30 260	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 250	-14 250	0	0
Andre honorarer		-20 500	-257 700	0	0
Forretningsførerhonorar		-245 755	-233 385	-247 388	-260 000
Konsulenthonorar	7	-20 274	-28 813	-270 000	-200 000
Kontingenter		-45 600	-45 600	-45 600	-46 000
Drift og vedlikehold	8	-1 090 355	-2 500 573	-1 490 000	-1 570 000
Forsikringer		-859 507	-626 821	-684 886	-822 000
Kommunale avgifter	9	-2 627 190	-2 246 811	-2 611 833	-2 963 686
Ladekostnader EL-bil		-90 193	-72 053	0	0
Energi/fyring		-341 658	-417 246	-500 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 145 842	-1 114 391	-1 159 600	-1 206 000
Andre driftskostnader	10	-687 763	-854 275	-864 012	-883 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 324 446**	**-9 498 161**	**-8 906 725**	**-9 327 686**
DRIFTSRESULTAT		**6 032 238**	**3 590 563**	**6 788 275**	**6 480 314**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	197 117	139 341	0	0
Finanskostnader	12	-4 890 731	-4 062 599	-4 778 000	-4 799 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 693 614**	**-3 923 258**	**-4 778 000**	**-4 799 000**
ÅRSRESULTAT		**1 338 624**	**-332 694**	**2 010 275**	**1 681 314**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-332 694		
Reduksjon udekket tap		1 338 624	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 492 019	35 492 019
Tomt		862 453	862 453
Andre varige driftsmidler	14	131 401	178 536
Miljøbankkonto, øremerket		412 744	350 870
SUM ANLEGGSMIDLER		**36 898 616**	**36 883 878**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		233	311
Forskuddsbetalte kostnader		333 629	315 917
Andre kortsiktige fordringer	15	1 080	0
Driftskonto OBOS-banken		773 966	1 481 771
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 942	16 714
Sparekonto OBOS-banken		4 677 029	5 648 735
SUM OMLØPSMIDLER		**5 804 879**	**7 463 447**
SUM EIENDELER		**42 703 495**	**44 347 325**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Udekket tap	16	-52 427 831	-53 766 454
SUM EGENKAPITAL		**-52 405 031**	**-53 743 654**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	86 677 621	88 457 409
Borettsinnskudd	18	6 743 000	6 743 000
Annen langsiktig gjeld	19	524 050	524 050
Avsetning bomiljøtiltak		390 800	342 214
SUM LANGSIKTIG GJELD		**94 335 471**	**96 066 673**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		387 570	980 148
Skyldige offentlige avgifter	20	41 681	38 763
Påløpte renter		26 476	423 337
Påløpte avdrag		0	151 964
Energiavregning	21	250 869	368 632
Annen kortsiktig gjeld	22	66 458	61 464

SUM KORTSIKTIG GJELD		**773 054**	**2 024 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 703 495**	**44 347 325**
Pantstillelse	23	106 743 000	106 743 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Vestliskogen Borettslag

Harald Farbrot — Toril Barstad — Baard Berge

Liv Irene Hagen — Mesut Kasikci

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

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	13 924 476
Garasjeleie	379 800
Parkeringsleie	72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 376 276**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-43 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 333 076**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	3 300
Nøkler	18 780
SUM ANDRE INNTEKTER	**22 080**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-503 525
Overtid	-50 000
Påløpte feriepenger	-66 423
Arbeidsgiveravgift	-136 417
Pensjonskostnader innskudd	-14 048
AFP-pensjon	-13 305
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-756
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-785 725**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 302 700.
I tillegg har styret fått dekket julebord og bevertning for kr 10 061, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-7 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 461
Arild Rebbeng Regnskap og Konsulenttjenester	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 274**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Konsulenthonorar VVS - Trygg VVS AS	-312 500
Prosjektledelse - Multiconsult Norge AS	-133 589
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-446 089**
Drift/vedlikehold bygninger	-69 559
Drift/vedlikehold VVS	-92 001
Drift/vedlikehold elektro	-112 452
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 066
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-65 475
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-81 234
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-104 615
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-77 865
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 090 355**

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

bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 768 349
Renovasjonsavgift	-858 841
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 627 190**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-48 975
Container	-46 695
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 694
Diverse leiekostnader/leasing	-81 615
Verktøy og redskaper	-19 474
Driftsmateriell	-4 874
Renhold ved firmaer	-275 725
Andre fremmede tjenester	-52 228
Kontor- og datarekvisita	-829
Trykksaker	-4 674
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 061
Andre kontorkostnader	-21 516
Telefon, annet	-16 094
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 854
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-45 864
Reisekostnader	-827
Bank- og kortgebyr	-2 990
Velferdskostnader	-20 463
Konstaterte tap	-311
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-687 763**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 535
Renter av sparekonto i OBOS-banken	191 582
SUM FINANSINNTEKTER	**197 117**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-862 405
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-761 370
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-3 266 676
Renter på leverandørgjeld	-280
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 890 731**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1985/86.
Gnr.99/bnr.107 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Diverse utstyr		
Tilgang 2016	16 238	
Avskrevet tidligere	-16 237	
		0
Feiemaskin		
Tilgang 2016	30 225	
Avskrevet tidligere	-30 224	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2017	141 000	
Avskrevet tidligere	-140 999	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2006	71 000	
Avskrevet tidligere	-70 999	
		0
Sandstrøer		
Tilgang 2013	25 000	
Avskrevet tidligere	24 999	
		1
Snøfreser nr. 3		
Avgang 1900	-1	
Tilgang 2016	69 375	
Avskrevet tidligere	-69 374	
		0
Snøfreser nr. 4		
Tilgang 2023	97 875	
Avskrevet i år	-20 250	
		77 625
Snøfreser		
Kostpris	31 000	
Tilgang 1996	19 000	
Avskrevet tidligere	-49 999	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2016	734 163	
Avskrevet tidligere	-734 162	
		1
LYSKASTERE		
Tilgang 2022	134 424	
Avskrevet tidligere	-53 770	
Avskrevet i år	-26 884	
		53 770
Motorvarmere		
Tilgang 1980	135 640	
Avskrevet tidligere	-135 639	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**131 401**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-47 136**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 080
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 080**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 406 105	
Nedbetalt i år	314 690	
		-15 279 205
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2017	-17 971 070	
Nedbetalt tidligere	4 078 385	
Nedbetalt i år	553 815	
		-13 338 870
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-50 000 000	
Økning i år	-10 000 000	

Nedbetalt tidligere	1 029 171	
Nedbetalt i år	911 283	
		-58 059 546
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-86 677 621**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1976	-6 743 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-6 743 000**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-21 550
Opprinnelig innskudd garasjer	-502 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-524 050**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-18 942
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 739
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-41 681**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 093 686
SUM INNTEKTER	**-1 093 686**

KOSTNADER

Administrasjon	148 079
Strøm	694 738
SUM KOSTNADER	**842 817**

SUM ENERGIAVREGNING	**-250 869**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-66 423
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-66 458**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 743 000
Pantelån	86 677 621
TOTALT	**93 420 621**

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

Bygninger	35 492 019
Tomt	862 453
TOTALT	**36 354 472**

Til generalforsamlingen i Vestliskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25
Selskapsnummer: 215 **Selskapsnavn:** Vestliskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Vestliskogen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948291142
Møtet ble avholdt 22. april kl. 19:00, Ragnhild Shibbyes vei 40.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Arild Rebbeng er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Alexander Krossen / Obos foreslått. Som protokollvitner ble Steen Reinholdt foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 300 000

✓ **Vedtatt.**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Harald Farbrot

Følgende stilte til valg:
Harald Farbrot

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Toril Baarsted
Mesut Kasikci

Følgende stilte til valg:
Toril Baarsted
Mesut Kasikci

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Christer Hedin
Per Anders Pedersen

Følgende stilte til valg:
Christer Hedin
Per Anders Pedersen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Harald Farbrot

Følgende stilte til valg:
Harald Farbrot

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Baard Berge

Følgende stilte til valg:
Baard Berge

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

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

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

1) Styret foreslår at, forslaget nedstemmes

2) Følgende endring i husordensreglene:

§ 3 BALKONGER
Nytt punkt 3.9
Det er forbud mot røyking på balkonger og terrasser mellom kl. 22 og 07

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

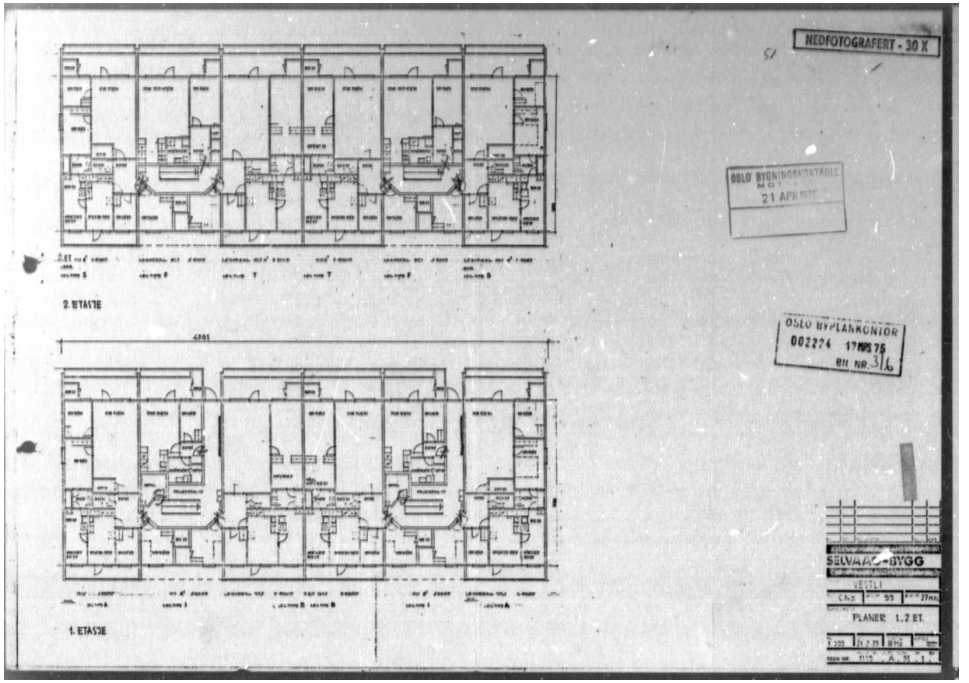
OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

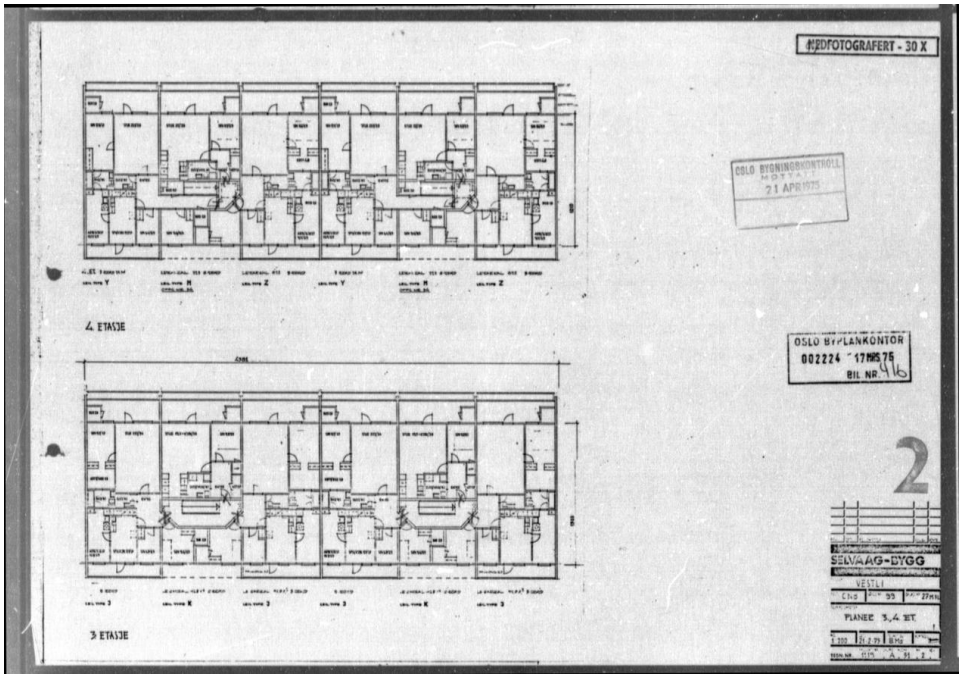
Arbeidssted: 99/19 Klokk 51 Vestli felt C nord-øst	Journalnr: 75/682	Tegn.nr: 1-2-3-
Arbeidets art: Boligblokk	Innlevert: 7/3-75	
Bygningens art:		
Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3		
Byggmester: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3		

1	16	31	46	61	76	91								
2	17	32	47	62	77	92								
3	18	33	48	63	78	93								
4	19	34	49	64	79	94								
5	20	35	50	65	80	95								
6	21	36	51	66	81	96								
7	22	37	52	67	82	97								
8	23	38	53	68	83	98								
9	24	39	54	69	84	99								
10	25	40	55	70	85	100								
11	26	41	56	71	86									
12	27	42	57	72	87									
13	28	43	58	73	88									
14	29	44	59	74	89									
15	30	45	60	75	90									

Jnr. 75/682
Sendes oppmålingsvesenet 8/10-75

~~SEND GRAVETILLATELSE~~ og fundamenteringstill.
27/6-75 RN. 27/6-75 ØK
(han hjp. Flaata)
Løpe Rammer 440/75
Kopi av Kart sendt oppmålingsvesenet av SER 27/6-75 N.H.
SEND BYGGETILLATELSE 15/10 75 ØK 16-10-75 ØP
Meld SER 10/8-Mo Type 3 Dw




MEDFOTOGRAFERT - 30 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 APR 1975
OSLO BYPLANKONTOR
002224 17 MAI 75
BIL NR. 46
4 ETASJE
3 ETASJE
2
SELVAAG-BYGG
VESTLI
PLANER 3,4 ET

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[65] *115060

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
99/19 Blokk 51 Vøsli felt C nord-øst	75/682	1-2-3-
Arbeidets art: Boligblokk	Innlevert: 7/3-75	
Bygningens art:		
Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3		
Byggmester: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3		

Dato 13.juni 1975 HD/LEK

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 4.4.75 på kartet, til ekspedisjon av 10.4.75, og til helserådets og brannvesenets uttalelse av henholdsvis 22.4- og 30.5.75. Kfr. vedlagte gjenparter.

De stilte betingelser må følges.

Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjon.

Rörleggerarbeidet må meldes til vann- og kloakkvesenet.

Plan for de ubebygde områder må sendes inn.

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

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V:

og til «Alminnelige bestemmelser» på --»-- 1.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggesaksavdelingens kontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. ~~redegjørelse for konstruksjoner, ant. med~~ statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Plan for de ubebygde områder være godkjent.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem. Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19[65] OSLO 5 * 115060

KA/LS

KOPI

Oslo, den
10. november 1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.99,bnr.112. Bl.51, Vei 8008 nr.22-24, Oslo 9
Journalnr.: 75/682
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning: 1.2.1977
Bygningens art: Boligblokk
Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3
Byggmester: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3
Ansvarshavende: Overingeniør Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

Kr. Andersen

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletogata 19[03] *115060

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	99/19 Bl. 51 Vestli Cnc	75/2369
Arbeidets art	Ventilasjonsanlegg Hovedsak 75/682	20.8.75.
Bygningens art		
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.	
Anmelder	Skanluft A/S, Postboks 4604, Tøyen, Oslo 5.	

Oslo den, 16. september 1975 EB/LH

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

Betingelsene i helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 2.9- og 9.9.75 må følges.

Det forutsettes at tegningene forøvrig er i samsvar med tidligere godkjent byggemelding.

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

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. melding foreligge fra vannvesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.
- ☐ L.

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

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

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

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

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletogata 19[03] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg. (Jnr. 75/682).

Arbeidssted	Mats nr.	Jnr.
Vestli Cnö. Blokk 51.	Gnr. 99. bnr. 19.	75/2369.

Byggherre
A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19
OSLO 3

~~Anmelder~~ Byggemelder.
Skanluft A/S
Postboks 4604, Tøyen
OSLO 5

GA/GK.
Dato
4. februar 1977.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen.

Bygningsinspektør
G. Amundsen.

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

Skl. E-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo rørlegger & entreprenørbedrift AS
Ryensvingen 2
0680 OSLO
post@oreb.no

Dato: 08.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201102624-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RAGNHILD SCHIBBYES VEI 22	Eiendom:	99/107
Tiltakshaver:	Rolf G Johannesen	Adresse:	Ragnhild Schibbyesvei 22, 0968 OSLO
Søker:	Oslo rørlegger & entreprenørbedrift AS	Adresse:	Ryensvingen 2, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - RAGNHILD SCHIBBYES VEI 22

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.08.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.09.2011 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Rolf G Johannesen, Ragnhild Schibbyesvei 22, 0968 OSLO, rolfgj@broadpark.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TRYGG VVS AS
Postboks 84, Manglerud
0612 OSLO

Dato: 27.02.2019

Deres ref.: Johan Heed | Vår ref.: 201712176-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marianne Walczyk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RAGNHILD SCHIBBYES VEI 22 - 24	Eiendom:	99/107/0/0
Tiltakshaver:	VESTLISKOGEN BORETTSLAG v/OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	TRYGG VVS AS	Adresse:	Postboks 84, Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Ragnhild Schibbyes vei 22 - 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av nytt røropplegg og nye traseer for tappevann, samt blending av eksisterende røropplegg, mottatt 31.01.2019.

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

Godkjent vedlegg

Følgende kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201712176			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart	-	27.06.2017	1/7

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.02.2019 av:

Marianne Walczyk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
VESTLISKOGEN BORETTSLAG v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO,
styret@vestliskogen.no

Oslo

28274

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

28274 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197402725

Vedtaksdato: 10.07.1974
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1935

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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: 29-0168/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ragnhild Schibbyes vei 22 0968 OSLO

Betegnelse: Gnr 99, bnr 107 (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