



VESTLI:

2-roms andelsleilighet med vestvest balkong på ca. 12 m² | A-konto fyring og VV | Garasjeplass

ADRESSE: Ragnhild Schibbyes vei 40, 0968 Oslo
Andelsnummer 111 i Vestlitoppen BRL

BRA /BRA-i: 43 m² /41 m²

PRISANTYDNING: Kr. 2 500 000,-
Fellesgjeld kr. 353 000,-
Omkostninger kr. 1 000,-
Totalpris: kr. 2 854 000,-

MEGLERE: Adv. Torolv Sundfør/Malin Fritzøe Østman
Tlf. 924 10 200/901 06 128
ts@sgb.no/mfo@sgb.no

ADRESSE

Ragnhild Schibbyes vei 40, 0968 Oslo

MATRIKKE, TYPE OG EIERFORM

Andelnr. 111 i Vestlitoppen BRL, med org.nr. 948 447 819.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 17.09.2024, rapportdato 18.10.2024. Markedsverdi: kr. 2 500 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Beate Dedekam.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et etablert og meget barnevennlig boligområde på Vestli. Sameiet ligger helt inntil skogen og således i nær tilknytning til friluftsområder.

I umiddelbar nærhet finner du bl.a. lysløype som leder til Liastua med sherpatrapp, aktivitetsløype for store og små, bålplasser, Liastua Café og Gibbero Gapahuk. I nærheten er også aktivitetsmuligheter som Groruddalen Golfbane, Liabakken skisenter, Tokerud flerbrukshall og Tokerudparken.

Kort gangavstand fra leiligheten ligger Coop Extra Vestli. Ytterlige dagligvarebutikker innen kort gangavstand på Stovner med blant annet Kiwi og Meny.

Stovner senter med 90 butikker, tjenester og servicefunksjoner som et av Norges største lokalsenter, ligger i nærheten

ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate inn på privat område. Det er god offentlig kommunikasjon med ca. 300 meter til holdeplasser for busser til sentrum, Lillestrøm og Nittedal. Det er ca. 200 meter til Trondheimsveien med bussforbindelser til Romerike, sentrum og Oslo lufthavn Gardermoen.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

3 038,8 m² felles eiet tomt for hele borettslaget. Tomten er opparbeidet med adkomst, gangveier, plen og beplantning ellers.

AREAL

BRA: 43 m², BRA-i: 41 m², TBA: 12 m², BRA-e: 2 m².

Bod på terrasse på ca. 2 m² er medtatt som BRA-e.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

INNHold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder følgende: entré, bod, soverom, stue/kjøkken og bad.

BESKRIVELSE

Andelsleilighet i 3. etasje i boligblokk fra 1976. Eiendommen er i et etablert barnevennlig område på Vestli. Fra boligen er det kun minutters gange til Vestlitorget, hvor du blant annet finner T-banestasjon og nærbutikk.

Det er normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

STANDARD

Andelsleilighet i boligblokk fra 1976. For øvrig vises det til tilstandsrapporten for et sammendrag av boligens tilstand.

Utvendig:

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1976. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. flatt tak antatt tekket med papp/folie el (ikke besikttet).

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2003.

Slett entrédør fra ukjent år. Brann- og lydklassifisert (B-30, 40 dB). Terrassedør med 2-lags glass fra 2003.

Vestvendt terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Adkomst til bod på ca. 2 m² (medtatt som BRE-e). Overbygget av overliggende balkong.

Innvendig:

Overflater utenom våtrom:

Gulv: laminat

Vegger: malt flater

Innvendige tak: malt flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,39 m.

Innerdører: Slette, lette dører. Formpresset dør.

Oppvarming: Panelovn. Det er benyttet frittstående varmekilder

Våtrom:

Bad:

Baderom fra ukjent år. Betydelig alder. Ingen dokumentasjon. Malt belegg på gulv.

Våtromstapet. Malt tak. Dusjkabinett, gulvmontert toalett, Servant i servantskap. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken:

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående komfyr og kjøleskap. Kullfiltervifte. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap i kjøkken. Stoppekraner i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventiler i yttervegg og spalteventil i vindu. Felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Sikringsskap i felles trapperom. Automatsikringer.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarslere er installert.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggeår: 1976. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. flatt tak antatt tekket med papp/folie el (ikke besiktiget).

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Ifølge opplysninger fra forretningsfører er det p.t. ikke planlagt større rehabilitering- eller vedlikeholdsprosjekter ut over det som ligger under ordinært forefallende vedlikehold. Det vises til vedlagte årsrapport for 2024.

Vedlikehold siste 10 år – borettslaget:

2024

Gjesteparkering

Overgang til app-styring i gjesteparkering.

Viking AS

Nytt firma engasjert for fasadeprosjektet.

Arbeid ferdigstilles våren og sommeren 2024 etter værrelaterte forsinkelser.

2023

PA Reklamasjoner Fasadeprosjektet

Håndtering av reklamasjoner relatert til fasadeprosjektet. PA Entreprenør

Entreprenør trakk seg fra kontrakten i mai måned.

Nytt firma engasjert: Viking AS.

Arbeid startet høsten 2023, men dårlig vær forsinker ferdigstillelse til våren og sommeren

2022

Fasadeprosjekt Reklamasjoner.

3 års befarings.

Varmepumper.

Byttet trykktanker RS 52-62. Berederom.

Berederom reparert etter lekkasjer i berederne. Hovedstoppekran RS 56.

Byttet hovedstoppekran i kulvert RS 56 som går til RS 56-62. Elbil Plasser.

2 plasser leid av Hyre. Lekeplass RS 2.

Oppgradert lekeplass sammen med Groruddalsmidler og Vestliskogen. Inngangsdører.

Byttet dørøpnere i alle innganger. Billadere RS 56.

Byttet ut billadere på fellesplassene RS 56. Vannmålere.

Satt inn vannmålere på alle inntaksledninger for å spare penger på vannforbruket.
Legionella.

Alle varmtvannsberedere tømt og vannledninger rensset. Container Sjøppel.

Fjernet en container per sted og satt inn flere nedkastluker. Obos Home Net.

Bytte av TV og nettsignaler fra Telia. Gjesteparkering.

Overgang til app-styring i gjesteparkering.

2021

Fasadeprosjekt Reklamasjoner

2 års befarings, samt utendørs. Takrenner RS 46-54.

Takrenner ved RS 46-54. Varmepumper.

Ny kompressor i RS 62 på grunn av ustabile elektriske føringar til trefase sikring.
Vannforsyning.

Satt inn vannfilter i alle inntak i borettslaget på grunn av mye humus i vannet fra Oslo
Vann. Elbil Ladere i Garasjer.

Opplagt for at alle kan få lader i garasjer. Avløpsledninger.

Alle bunnledninger spylt og rensset i hele borettslaget.

2020

Fasadeprosjekt og P-hus.

Fasader og P-hus rehabiliteres ferdig i 2020. Gjenværende renner og nedløp RS 46-54 levert for småskifte våren 2021. 1 års befarings i 2020.

Alle porter byttes i forbindelse med ferdigstilling av fasadeprosjektet. Søppelsortering.

Sjaktene stenges 18. mai 2020. Nye utendørs sorteringsstasjoner etableres og åpnes 18. mai 2020. Asfaltering.

Ny asfalt på samtlige gangveier i borettslaget. Ny varmekabel i bakken ved RS 56. Nye rekkverk satt opp. Inngangspartier.

Legging av varmekabler og asfalt i alle inngangspartier. Ventilasjonsanlegg.

Alt av ventilasjon utført i 2020. Nye ventiler og justering av avtrekk. Revet gamle sjakter lagt ut som boder. Elbil Ladeplasser

Ladeplasser på gavel RS 56 åpnet for offentlig bruk. Kameraoppsett.

Kamerar satt opp på alle P-hus og søppelcontainere.

2019

Fasadeprosjekt og P-hus.

Fasadeprosjekt ferdigstilt. Befaring på utendørs i 1. etasje på bakkeplan. Tak RS 50-52.

Taket på RS 50-52 legges om. Takluker. Alle luker byttes i hele borettslaget, inkludert brannåpnere. Bunnledninger.

Alle ledninger spylt i desember.

2018

Garasjer under RS 46-62.

Garasjene er ferdig rehabilitert. Fasadeprosjekt.

Komplett ferdig inkludert betongskader. Oppussing av Oppganger.

Oppussing av beleg, maling og lys. Ventilasjonsanlegg. Alle vifter byttet på taket. Elbil Lader RS 56. 4 ladestasjoner montert på RS 56.

2017

Byttet Innmat i Sikringskap

Byttet innmat i alle sikringskap. Satt inn automatsikringer i alle sikringskap. Innganger.

Varmekabler og asfalt i alle innganger planlegges. Tak RS 60-62.

Taket må legges om på grunn av lekkasjer. Ventilasjonsanlegg.

Alle vifter byttet på taket. Elbil Lader RS 56. 4 ladestasjoner montert på RS 56.

2015-2017

Rørrehabilitering. Utskifting av vanrør samt sirkulasjonsledninger. Antatt ferdigstilt i 2017.

2015

Skifte av Blomsterkasser. 10 kasser byttet.

2014

Rekkverk Garasjer. Bytterekkverk i garasjer samt gummimatter ved inngangsdørene. Skifte av Blomsterkasser. 10 kasser byttet.

PARKERING

Garasje plass 3034 medfølger leiligheten ifølge styreleder.

FYRING/OPPVARMING

Panelovn. Det er benyttet frittstående varmekilder.

FELLESUTGIFTER

Ifølge opplysninger fra forretningsfører er totale fellesutgifter er kr 4 837 pr. måned.

Fellesutgiftene inkluderer felleskostnader kr 4 027, garasje kr 300, akonto strøm v.vann kr 341 og internett kr 169.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr 4 140.

FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør kr 2 196 pr. 31.12.2023.

FELLESgjELD

Andel av fellesgjeld utgjør kr 353 000 pr. 01.09.2024.

LÅNEVILKÅR FELLESgjELD

I henhold til opplysninger fra forretningsfører, har borettslaget følgende lån:

- Lån i Husbanken. Annuitetslån. Restsaldo på kr 1 631 778. Restløpetid på 4 år og 6 mnd. 2 terminer pr. år. Flytende rente på 4,71 %.
- Lån i OBOS-banken. Annuitetslån. Restsaldo på kr 10 097 902. Restløpetid på 11 år og 3 mnd. 12 terminer pr. år. Flytende rente på 5,59 %.
- Lån i OBOS-banken. Annuitetslån. Restsaldo på kr 62 467 069. Restløpetid på 35 år og 1 mnd. 12 terminer pr. år. Flytende rente på 5,59 %.
- Lån i OBOS-banken. Annuitetslån. Restsaldo på kr 851 151. Restløpetid på 7 år. 12 terminer pr. år. Flytende rente på 5,59 %.

Andel fellesgjeld for denne andelen utgjør kr 353 000.

Det tas forbehold om endringer.

UTLEIE

Det følger av borettslagslova §§ 5-5 og 5-6, samt borettslagets vedtekter pkt. 4-2 at:

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

-Andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

-Andelseier 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan 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 fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

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

DYREHOLD

Det er tillatt å holde 1 hund eller 1 katt. Dyret skal alltid føres i bånd på Vestlitoppens område. Dyrets opphold i leiligheten, på balkongen eller terrassen må ikke sjenere naboene. Overholdes ikke foranstående regler, kan styret forlange dyret fjernet med 3 måneders varsel. Tillatelse til å holde hund eller katt skal gis av styret etter skriftlig søknad.

Det vises for øvrig til husordensreglene s. 3.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

BORETTSLAGET

Fra borettslagets hjemmeside fremgår følgende: [VESTLITOPPEN BORETTSLAG | En tjeneste fra OBOS \(vibbo.no\)](#)

Navn: Vestlitoppen Borettslag

Selskapsform: Borettslag

Org. nummer: 948447819

Selskapsnummer: 0214

Byggeår: 1976

Heis: Nei

Dyrehold: Et dyr etter søknad til styre

Parkering: Ja

Fellesfyring: Nei

Fellesvarmtvann: Ja

Energimerket: 14-07-2015

Oppganger: 12

Blokker: 5

Type leiligheter: 58 stk 2-roms, 42 stk 4-roms, 60 stk 5-roms og 8 stk 6-roms til sammen 158 leiligheter + hele oppgang RS46 som eies av Oslo kommune til institusjon.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere informasjon rundt regulering, konferer megler.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, tinglysningsgebyr kr 500, samt registrering av pantedokumenter à kr 500.

Til illustrasjon på total kjøpesum, legges også andel fellesgjeld til den totale kostnaden.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 2 500 000,-.

Prisantydning	Kr.	2 500 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	353 000	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	500	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	500	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	2 854 000	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk.

FORMUESVERDI

Som primærbolig kr 622 030 for inntektsåret 2022.

Som sekundærbolig kr 2 363 715 for inntektsåret 2022.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten for denne eiendommen var beregnet til kr 0 i 2024.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

FORSIKRING

Borettslaget er forsikret i Tryg forsikring, med polisenummer 8168672. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte andelseier.

HEFTELSE

Det er ingen heftelser og rettigheter registrert på andelen. Det er følgende heftelser og rettigheter registrert på borettslaget:

12.07.1979 – Dokumentnr. 15187 – Obligasjon

BELØP: NOK 5 419 000

PANTHAVER: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL

LØPENR: 1087017

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN

SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

26.03.1979 – Dokumentnr. 8960- ** NEDKVITTERING

BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
BELØP: NOK 5 139 000

30.10.2000 – Dokumentnr. 63943 - ** PRIORITETSBESTEMMELSE
30.10.2000 VEKET FOR: OBLIGASJON 2000/63940-1/105

15.04.2003 – Dokumentnr. 23115 - ** PRIORITETSBESTEMMELSE
15.04.2003 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2003/23112-1/105

16.07.1986 – Dokumentnr. 42966 – Bestemmelse om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

05.06.2003 – Dokumentnr. 421793 – Pantedokument
BELØP: NOK 15 800 000
PANTHAVER: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

26.09.2019 – Dokumentnr. 1130543 – Pantedokument
BELØP: NOK 65 000 000
PANTHAVER: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

06.06.2023 – Dokumentnr. 585521 – Pantedokument
BELØP: NOK 2 000 000
PANTHAVER: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

23.01.1976 – Dokumentnr. 1695 – Registrering av grunn
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:99
BNR:27

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Vedtektene lyder:

3.-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – 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

ERVERVERS BEGRENSNING

Det opplyses om at kjøper kun kan være fysisk person. 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. Styret skal godkjenne overdragelsen etter vedtektene § 2-2, 2. ledd. 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.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter rød - Energikarakter C. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst

Plantegning

Grunnboksutskrift

Energiattest

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdsloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdsloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-11736

Til advokat Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, e-post: ts@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Ragnhild Schibbys vei 40, 0698 Oslo. Andelsnr. 111 i Vestlitoppen BRL i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

Mobil:.....

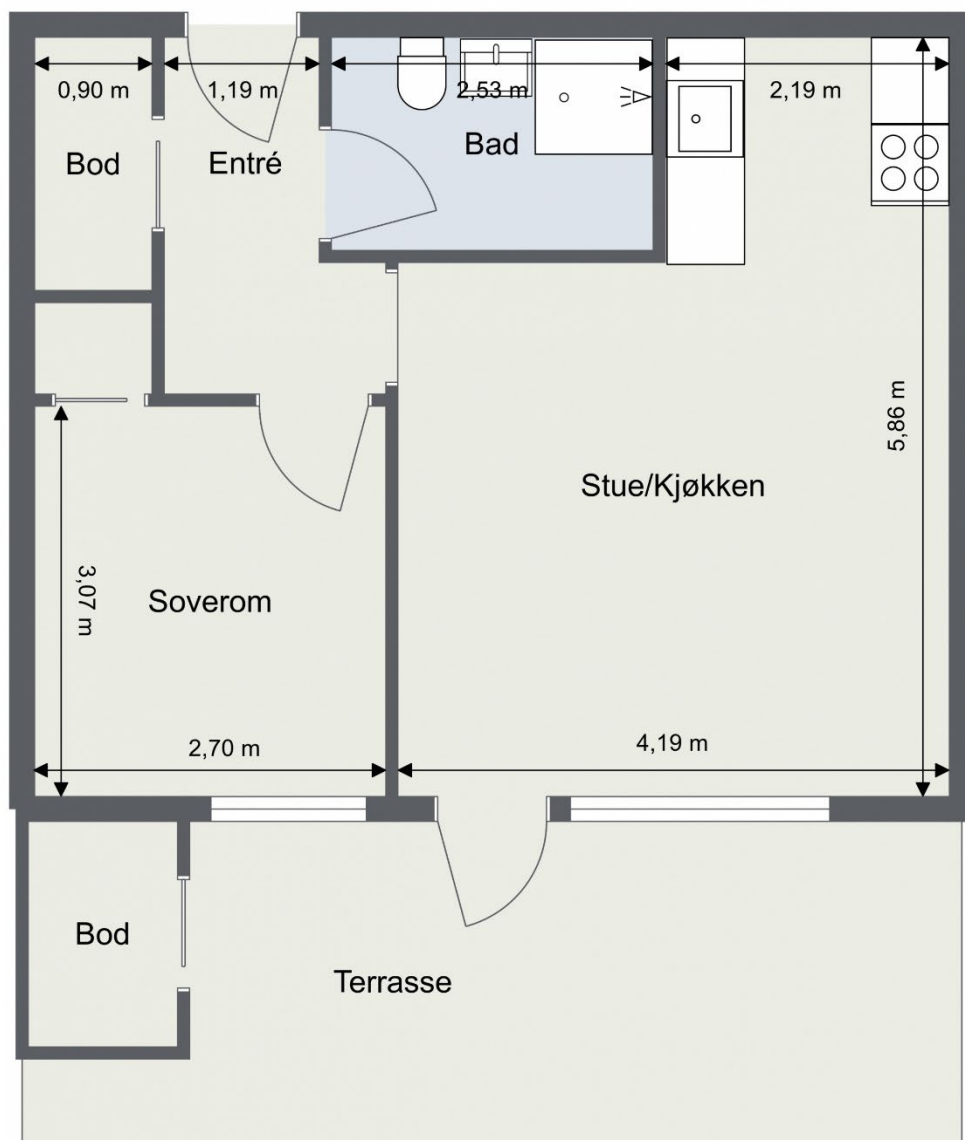
E-post:

E-post:

Signatur:

Signatur:

Ragnhild Schibbyes vei 40 3. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.





Photo by DIAKRIT

















Photo by DIAKRIT

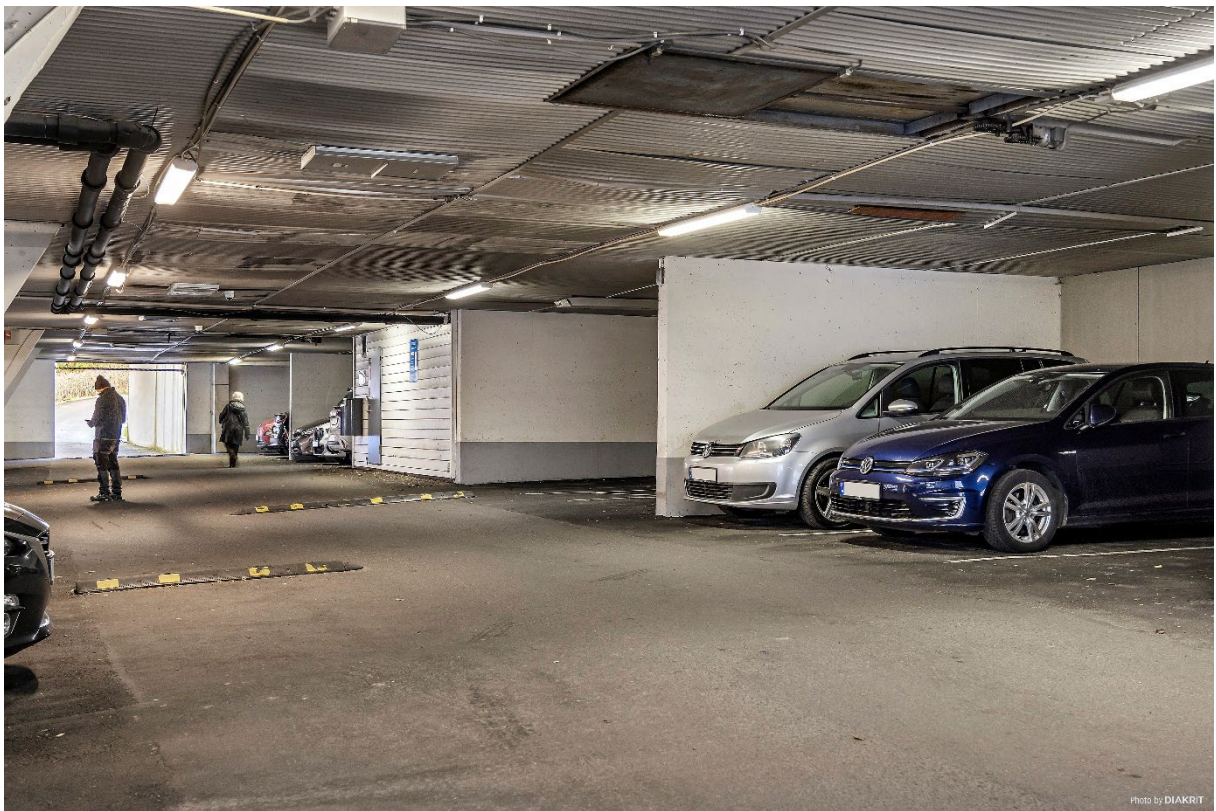


Photo by DIAKRIT

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Ragnhild Schibbyes vei 40, 0968 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 99, bnr. 117
 Andelsnummer 111

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 18.10.2024

Oppdragsnr.: 14757-1835

Referansenummer: IH5180

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggen

Vår ref:



BNA



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

Norsk takst

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



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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Viken.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1976.
Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Flatt tak antatt tekket med papp/folie el (ikke besiktiget).

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2003.

Slett entrédør fra ukjent år. Brann- og lydklassifisert (B-30, 40 dB).
Terrassedør med 2-lags glass fra 2003.

Vestvendt terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Adkomst til bod på ca. 2 m² (medtatt som BRE-e). Overbygget av overliggende balkong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom:
Gulv: laminat
Vegger: malt flater
Innvendige tak: malt flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2, 39 m.

Innerdører: Slette, lette dører. Formpresset dør.

Oppvarming:
Panelovn
Det er benyttet frittstående varmekilder

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom fra ukjent år. Betydelig alder.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Malt belegg på gulv.
Våtromstapet
Malt tak
Dusjkabinett, gulvmontert toalett, Servant i servantskap
mekanisk avtrekk

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående komfyr og kjøleskap. Kullfiltervifte. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap i kjøkken. Stoppekraner i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventiler i yttervegg og spalteventil i vindu.

Felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Sikringsskap i felles trapperom. Automatsikringer.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarslere er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	43 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	43 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

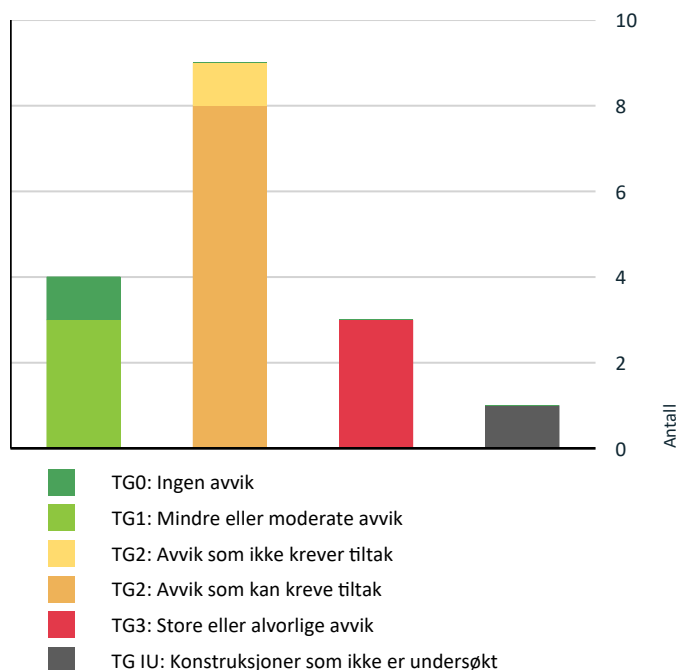
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

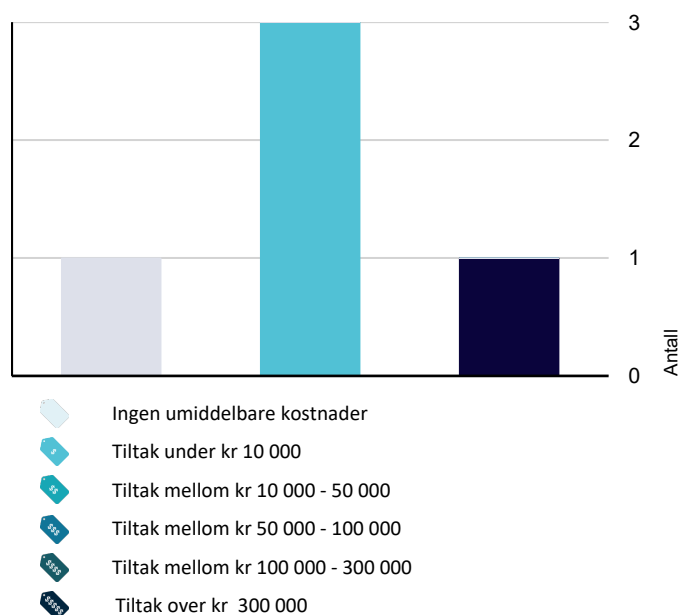
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppeoppgaven er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1976

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2003.

Vinduene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

Dører

Slett entrédør fra ukjent år. Brann- og lydklassifisert (B-30, 40 dB).

Terrassedør med 2-lags glass fra 2003.

Dørene fremstår med normal slitasjegrad.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Adkomst til bod på ca. 2 m² (medtatt som BRE-e). Overbygget av overliggende balkong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverk opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å gjøre åpninger mindre om det bor barn eller kjeledyr i leiligheten.

INNENDIG

Overflater

Overflater utenom våtrom:

Gulv: laminat

Vegger: malt flater

Innvendige tak: malt flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,39 m.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing/utskiftninger av overflater må påregnes. Kostnad vil variere ut i fra valget løsninger, materiale etc.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 16 mm over hele rommet og ca. 17 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Mye lagrede ting og løsere. Få tilgjengelige overflater.

Målinger er gjort på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lavt aktsomhetsnivå (kilde: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>)

TG 1 Innvendige dører

Slette, lette dører. Formpresset dør.

Dørene fremstår med normal slitasjegrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom fra ukjent år. Betydelig alder.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Malt belegg på gulv.
Våtromstapet
Malt tak
Dusjkabinett, gulvmontert toalett, Servant i servantskap

TG3: sluk ikke tilgjengelig under kabinett.
TG3: ødelagt toalett
TG2: mekanisk ventilasjon (iht. byggesak på saksinnsyn)
TG2: generell elde/slitasje
TG2: usikre gjennomføringer i gulv
TG2: manglende tilluft

Tilstandsrapport

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avtrekket fra ventil virker svakt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ventilasjonen må kontrolleres.

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Over 300 000

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da dette er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller muligheten for dette vurdert.

Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående komfyr og kjøleskap.

Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Til informasjon: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktskader på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer/utsiftninger.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kullfiltervifte. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

Svakt avtrekk fra ventil i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG3: Avtrekksviften virket ikke på befaringstidspunktet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG2: Ventilasjonen bør kontrolleres.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Rørskap i kjøkken. Stoppekraner i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene på rør i rør-systemet er ikke merket.

Lekkasjestopper er ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørkurser på rør i rør-system bør merkes.

Lekkasjestopper bør kontrolleres og kobles til. Utbedring må påregnes.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.

Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventiler i yttervegg og spalteventil i vindu.

Beskrivelsen mekanisk avtrekk er hentet fra byggesak på saksinnsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svakt avtrekk fra kanaler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegget må kontrolleres. Utbedring må påregnes.

TG IU Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap i felles trapperom. Automatsikringer.

TG3: kurs nr. 4 lar seg ikke skru på.

TG2: manglende dokumentasjon.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder kurs 4 i sikringsskap.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarslere er installert.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

43 m²/41 m²

Andelsleilighet: Entré, 2 Bod, Soverom, Stue/kjøkken, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 850 000

Tillegg for andel fellesformue + 2 196

Frادrag for andel felles gjeld - 353 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ragnhild Schibbys vei 38 ,0968 OSLO 41 m ² 1976 1 sov	21-08-2023	2 900 000	2 925 000	361 000	3 286 000	80 146
2 Ragnhild Schibbys vei 56 ,0968 OSLO 42 m ² 1976 1 sov	02-05-2024	2 950 000	2 950 000	357 000	3 307 000	78 738
3 Ragnhild Schibbys vei 26 ,0968 OSLO 41 m ² 1976 1 sov	29-04-2024	2 750 000	2 900 000	325 000	3 225 000	78 659
4 Ragnhild Schibbys vei 54 ,0968 OSLO 41 m ² 1976 1 sov	20-07-2023	2 800 000	2 850 000	363 000	3 213 000	78 366
5 Ragnhild Schibbys vei 56 ,0968 OSLO 41 m ² 1976 1 sov	18-10-2023	2 755 000	2 570 000	361 000	2 931 000	71 488

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold andel - stipulert	Kr.	10 000
Felleskostnader	Kr.	49 680
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	59 500

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.	1 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 700 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 700 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

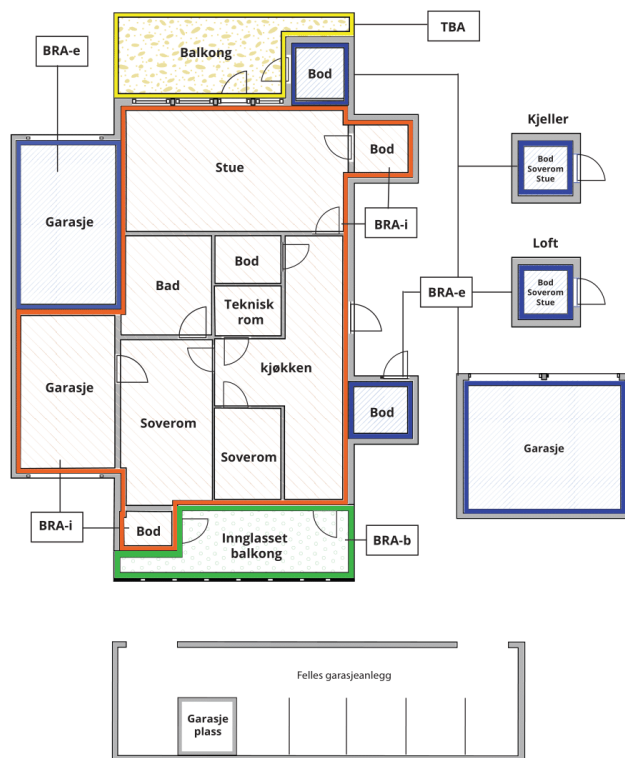
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	41	2		43	12
SUM	41	2			12
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré , Bod , Soverom , Stue/kjøkken , Bad	Bod (terrasse)	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod på terrasse på ca. 2 m² er medtatt som BRE-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Det foreligger ikke informasjon vedr. innleide arbeider siste 5 år.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	39	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Andreas Høiegggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse

Ragnhild Schibbys vei 40

Hjemmelshaver

Vestlitoppen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTLITOPPEN BORETTSLAG	948447819		Obos Eiendomsforvaltning AS	Dedekam Beate

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
111	2 196 31.12.2023	353 000 01.09.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet beliggende i terrasseblokkens 3. etasje. Sentralt beliggenhet til på Vestli. Fra boligen er det kun få minutters gange til Vestlitorget, hvor du blant annet finner T-banestasjon og nærbutikk. For øvrig Stovner Senter i nærområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

28274

Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Flate: Felles gangareal

Flate: Felles avkjørsel

Flate: Felles parkering

S-2076

Reguleringsbestemmelser

Flate: Offentlig gang-/sykkelvei

(kilde: Oslo kommune planinnsyn)

Om tomten

Felles eiet tomt opparbeidet med adkomst, gangveier, plen og beplantning ellers.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader - borettslaget

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.837,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 4.027,-

Garasje 300,-

Akonto strøm v.vann 341,-

Internett 169,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.140,-

Parkering

Info fra forretningsfører:

Garasje følger med plass 3034. Plassen er ikke besiktiget eller vurdert.

Borettslaget har 4 plasser for lading av EL-bil, og kort kjøpes hos parkeringsansvarlig.

Vedlikehold siste 10 år - borettslaget

2024

Gjesteparkering

Overgang til app-styring i gjesteparkering.

Viking AS

Nytt firma engasjert for fasadeprosjektet.

Arbeid ferdigstilles våren og sommeren 2024 etter værrelaterte forsinkelser.

2023

PA Reklamasjoner Fasadeprosjektet

Håndtering av reklamasjoner relatert til fasadeprosjektet.

PA Entreprenør

Entreprenør trakk seg fra kontrakten i mai måned.

Nytt firma engasjert: Viking AS.

Arbeid startet høsten 2023, men dårlig vær forsinker ferdigstilling til våren og sommeren 2024.

2022

Fasadeprosjekt Reklamasjoner

3 års befarings.

Varmepumper

Byttet trykktanker RS 52-62.
Berederom

Berederom reparert etter lekkasjer i berederne.
Hovedstoppekran RS 56

Byttet hovedstoppekran i kulvert RS 56 som går til RS 56-62.
Elbil Plasser

2 plasser leid av Hyre.
Lekeplass RS 2

Oppgradert lekeplass sammen med Groruddalsmidler og Vestliskogen.
Inngangsdører

Byttet dørøpnere i alle innganger.
Billadere RS 56

Byttet ut billadere på fellesplassene RS 56.
Vannmålere

Satt inn vannmålere på alle inntaksledninger for å spare penger på vannforbruket.
Legionella

Alle varmtvannsberedere tømt og vannledninger rensset.
Container Sjøppel

Fjernet en container per sted og satt inn flere nedkastluker.
Obos Home Net

Bytte av TV og nettsignaler fra Telia.
Gjesteparkering

Overgang til app-styring i gjesteparkering.
2021
Fasadeprosjekt Reklamasjoner

2 års befaring, samt utendørs.
Takrenner RS 46-54

Takrenner ved RS 46-54.
Varmepumper

Ny kompressor i RS 62 på grunn av ustabile elektriske føringer til trefase sikring.
Vannforsyning

Satt inn vannfilter i alle inntak i borettslaget på grunn av mye humus i vannet fra Oslo Vann.
Elbil Ladere i Garasjer

Opplagt for at alle kan få lader i garasjer.
Avløpsledninger

Alle bunnledninger spylt og rensset i hele borettslaget.
2020
Fasadeprosjekt og P-hus

Fasader og P-hus rehabiliteres ferdig i 2020.
Gjenværende renner og nedløp RS 46-54 levert for småskifte våren 2021.
1 års befaring i 2020.
Garasjeporter

Alle porter byttes i forbindelse med ferdigstilling av fasadeprosjektet.
Søppelsortering

Sjaktene stenges 18. mai 2020.
Nye utendørs sorteringsstasjoner etableres og åpnes 18. mai 2020.
Asfaltering

Ny asfalt på samtlige gangveier i borettslaget.
Ny varmekabel i bakken ved RS 56.
Nye rekkverk satt opp.
Inngangspartier

Legging av varmekabler og asfalt i alle inngangspartier.
Ventilasjonsanlegg

Alt av ventilasjon utført i 2020.
Nye ventiler og justering av avtrekk.
Revet gamle sjakter lagt ut som boder.
Elbil Ladeplasser

Ladeplasser på gavel RS 56 åpnet for offentlig bruk.
Kameraoppsett

Kamerar satt opp på alle P-hus og søppelcontainere.
2019
Fasadeprosjekt og P-hus

Fasadeprosjekt ferdigstilt.
Befaring på utendørs i 1. etasje på bakkeplan.
Tak RS 50-52

Taket på RS 50-52 legges om.
Takluker
Alle luker byttes i hele borettslaget, inkludert brannåpnere.
Bunnledninger

Alle ledninger spylt i desember.

2018
Garasjer under RS 46-62

Garasjene er ferdig rehabilitert.
Fasadeprosjekt

Komplett ferdig inkludert betongskader.
Oppussing av Oppganger

Oppussing av beleg, maling og lys.
Ventilasjonsanlegg
Alle vifter byttet på taket.
Elbil Lader RS 56
4 ladestasjoner montert på RS 56.

2017
Byttet Innmat i Sikringskap

Byttet innmat i alle sikringskap.
Satt inn automatsikringer i alle sikringskap.
Innganger

Varmekabler og asfalt i alle innganger planlegges.

Tak RS 60-62

Taket må legges om på grunn av lekkasjer.
Ventilasjonsanlegg

Alle vifter byttet på taket.
Elbil Lader RS 56
4 ladestasjoner montert på RS 56.

2015-2017
Rørrehabilitering
Utskifting av vanrør samt sirkulasjonsledninger.
Antatt ferdigstilt i 2017.
2015
Skifte av Blomsterkasser
10 kasser byttet.

2014
Rekkverk Garasjer
Bytterekverk i garasjer samt gummimatter ved inngangsdørene.
Skifte av Blomsterkasser
10 kasser byttet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Plantegning hentet fra saksinnsyn	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

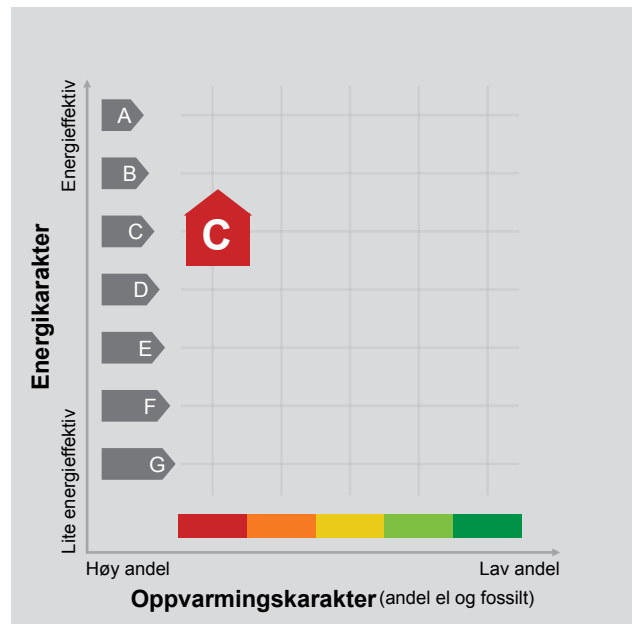
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IH5180>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ragnhild Schibbys vei 40
Postnummer	0968
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81744815
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2024-26931
Dato	18.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

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 www.energimerking.no/beregninger.

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.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

*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.energimerking.no.

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 40	81744815	H0303	0	0	111

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

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

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

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	40 m²
Totalt BRA	40 m²
Oppvarmet luftvolum	96 m³
U-verdi for yttervegger	0,38 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,50 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	73,1 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	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,72 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
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	0,94
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	18.2.2015

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	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 439 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	135,97 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 864 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	135,97 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 439 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	5 439 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 439 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	88,5 %
--------------------------------------	--------

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.09.2024.

Boligselskap: 214 Vestlitoppen Borettslag
Organisasjonsnr: 948.447.819
Andelseier: Beate Dedekam (bo)
Leieobjektnr: 3035
Adresse: Ragnhild Schibbyes Vei 40, 0968 OSLO
Andelsnummer: 111
Borettsinnskudd: kr 20.000,—
Hjemmeside: www.vestlitoppen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. 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 8168672.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader: Alt er inkludert, men det fremkommer et tillegg for varmtvann, samt garasje for et gitt antall andelseiere.
- Felleskostnader reduseres med 8,85%% fra 01.12.24
- Bytta av leverandør av internettleverandør til Obos Oppnet, Pris 169,- pr mnd for internett pr andel. og Tv-pakke blir ikke inkludert.
- Garasjeleie økes til 300kr pr mnd fra 01.01.23
- Energiavregning: Foretas av Ecoguard med mnd avregning. For mer informasjon ta kontakt med styret eller Ecoguard i forhold til avregning for bruk vann.
- Garasje medfølger leiligheten: De fleste leilighetene har garasjeplass, disse kan ikke selges eller byttes. Det kan også leies garasjeplass via styret med forbehold om at det er ledige plasser.
- Parkering medfølger leiligheten: Nei. Borettslaget har 4 plasser for lading av EL-bil, og kort kjøpes hos parkeringsansvarlig.
- Bod medfølger leiligheten: Borettslaget har boder til utleie, med forbehold om at det er ledige plasser. Ved forespørsel ta kontakt med styret.
- Fryseboks medfølger leiligheten: Nei.
- Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Nei.
- Hjemmeside: www.vestlitoppen.no.
- Nøkkel - og skiltbestilling: Bestilles via styret ved henvendelse til vestlitoppen@styrerommet.net.
- Klausuler: Ingen.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-11445644 5	A	1.631.778,-	4 år 6 md.	2		Flyt	4,71%
* OBBK01-98207425737	A	10.097.902,-	11 år 3 md.	12		Flyt	5,59%
* OBBK03-98207777897	A	62.467.069,-	35 år 1 md.	12		Flyt	5,59%
* OBBK04-98207975311	A	851.151,-	7 år	12		Flyt	5,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.837,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.027,-
Garasje	300,-
Akonto strøm v.vann	341,-
Internett	169,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.140,-

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	186,-	16.765,-	2.196,-	358.147,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HUS601-11445644 5	7.741,-	164,-
* OBBK01-98207425737	47.963,-	480,-
* OBBK03-98207777897	296.712,-	1.611,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 353.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

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, bolignumner 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/Tom Kinn Ragnhild Schibbys Vei 54, 968 OSLO, e-post: tom55kinn@gmail.com.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, 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 md. 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,-

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 overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres 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.

- 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).

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. 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.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post:

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2% av andelene.
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig,

rør, sikringsskap fra og med leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR VESTLITOPPEN BORETTSLAG

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

RO I LEILIGHETEN

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

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

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

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

FELLESROM

Fellesrom leies ikke ut, grunnet brann /rømnings fare.

BRUK AV VASKEMASKIN OG TØRKETROMMEL

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

MUSIKKUNDERVISNING OG -ØVING

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

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

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

TRAPPER / TRAPPEROM

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

Røyking i oppgangen er ikke tillatt.

OPPGANGER

Utgangsdørene skal til enhver tid være låst.

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

SØPPELHÅNDTERING

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

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

Disse er FORBUDT å kaste i borettslagets avfallscontainere.

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

Se hjemmesidene for plassering av de ulike søppel stasjonene.

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

SANITÆR

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

BALKONGER / VINDUER

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

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

GRILLING

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

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

ANTENNEANLEGGET

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

Private uteantennor for vanlig radio og fjernsyn tillates ikke oppsatt uten styrets godkjennelse. Parabolantennor kan bare settes opp med styrets godkjennelse.

MONTERING AV VARMEPUMPE

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

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

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

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

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

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

PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

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

Unødig støy og reparasjonsarbeider i garasjene er ikke tillatt.

Det skal søkes styret om tillatelse til utleie av parkeringsplass som tilhører leiligheten, før utleie finner sted. Søknaden gjelder for ett år av gangen og må således fornyes.

Dersom det er beboere i laget som ønsker plass, har disse fortrinnsrett. De tar kontakt med parkeringsutvalget leder Leietagere skal i alle tilfelle være bosatt i Ragnhild Schibbys vei 36 62. Leietaker skal være bosatt i Vestlitoppen borettslag.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde 1 hund eller 1 katt.

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

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

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

SKADEDYR

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

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

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

GRØNTAREAL

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

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

VAKTMESTER

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

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

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

LEDIGE LEILIGHETER

Ledig leilighet i borettslaget avrettes kun i vanlige boligannonser.

BRUKSOVERLATELSE

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

STYRET

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

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

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

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

NØKLER/SKILT TIL EGEN INNGANGSDØR/RINGEKLOCKE/POSTKASSE

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

SKILT TIL EGEN INNGANGSDØR

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

SKILT TIL RINGEKLOCKE/POSTKASSE

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

vestlitoppen@styrerommet.no, på vibbo eller skriftlig i postkassen i Ragnhild Schibbys vei 40 i underetasjen.

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

TRAMPOLINE

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

RENOVERING

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

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

Innkalling til ekstraordinært Generalforsamling 16.06.2020 kl 1800 i RS 40

Saker som skal opp er bare de som ikke ble tatt i det digitale
Årsmøte fra 19.05.2020 - 27.05.2020.

Sak 1: Forslag til Generalforsamlingen 3 stk.

Sak 5: Valg av vara delegert til Obos generalforsamling

Sak 7: Valg av 1 styremedlem , da Dilshad Ahmed skal flytte.

Styret Vestlitoppen

Etter Generalforsamlingen

Vil det bli avholdt informasjonsmøte for alle beboere.

- 1: Info ang fasadeprosjektet**
- 2: Parkeringshus og porter**
- 3: Søplecontainere og sjakter**
- 4: Dugnad og utomhus**
- 5: Ventilasjon**
- 6: El-billading**
- 7: Eventuelt**



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 214

Vestlitoppen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Vestlitoppen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2024 kl. 18:00, Ragnhild Schibbyes Vei 40.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Komprimatorbil
8. Justering av husholdnings reglene
9. Bøter og inntauing
10. Husordensregler oppdateres
11. Justering av styrehonorarer, garasje utvalg honorarer og ekstra arbeid timepriser indeksreguleres
12. Parkering
13. Bod leien
14. Bod leie / store boder
15. Avgift varmtvann
16. Bytting av varmtvannsmålere.
17. Fakturagebyr.
18. Utleie Fellesrom
19. Valg av tillitsvalgte

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestlitoppen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital/låneopptak

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 267 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 267 000

Sak 7

Komprimatorbil

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 8

Justering av husholdnings reglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Justering av husholdnings reglene på følgende punkter:

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

Ny tekst i husordensreglene under parkering:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 9

Bøter og inntauing

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Ny tekst i husordensreglene under parkering:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 10

Husordensregler oppdateres

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Gammel tekst i husordensreglene:

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

Ny tekst i husordensreglene:

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

Styrets innstilling

Forslag godkjennes

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 11

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Regulering for pr september 2023:

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

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

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

Årlig regulering i september ifm budsjettmøte:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 12

Parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret er enstemmig.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 13

Bod leien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret er enstemmig.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 14

Bod leie / store boder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret enstemmig.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 15

Avgift varmtvann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret enstemmig.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 16

Bytting av varmtvannsmålere.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 17

Fakturagebyr.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret enstemmig.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 18

Utleie Fellesrom

Forslag fremmet av:

Azra Aslam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heidi Wold
- Thomas Sagplass Pedersen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arne Morten Pedersen.
- Heidi. Wold

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

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

- Benjamin Svanberg

Sak 20

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tom Kinn

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thomas Sagplass Pedersen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Tom Kinn	Ragnhild Schibbyes Vei 54

Varadelegert	
Benjamin Svanberg	Ragnhild Schibbyes Vei 62

Valgkomiteen

Arne Morten Olsen	Ragnhild Schibbyes Vei 58
Heidi Wold	Ragnhild Schibbyes Vei 62

Kontaktinformasjon

Styret

kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vestlitoppen Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer:

99 116 117

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

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

Vestlitoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS BERETNING

Styrets arbeid

Styret ble valgt i Generalforsamlingen den 18. april 2023. Styret har hatt 14 styremøter pr april 2024, og det er behandlet 169 saker. Det er i tillegg avviklet generalforsamling, samt avholdt 5 orienteringsmøter for beboerne og 12 åpne styrerom. Styret har dessuten deltatt i 16 møter i forbindelse med vedlikeholdsprosjektene og skifte av Internett og Tv leverandør. I tillegg har det vært mange befaringer både i forbindelse med rehabiliteringen og de andre prosjektene.

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

Økonomi

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

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

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

Parkeringshus.

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

Balkonger/fasader

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

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

Nye avtrekksvifter.

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

Økonomiske Løsninger har byttet navn til Ren Service

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

Komprimatorbil/Container

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

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

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

EL-bil ladning

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

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

Elbil RS 56

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

Vannskader

Styret har hatt en del å gjøre med vannskader

Eksempler på skader er for eksempel:

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

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

.

Andre skader

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

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

Nøkler/skilt

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

bestilling til e-post: vestlitoppen@styrerommet.no

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Vestlitoppen Borettslag har lån i Obos banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Vestlitoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		978 252	1 394 742	978 252	-260 039
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		498 299	1 897 341	2 608 021	1 666 771
Fradrag for øremerkede midler		0	-167 448	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	128 285	128 285	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	300	0	0
rReduksjon annen langsiktig gjeld		-600	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 764 928	-2 274 327	-213 000	-1 660 000
Innsk. øremerk. bankkto		-99 346	-641	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 238 290	-416 490	2 395 021	6 771
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26	-260 038	978 252	3 373 273	-118 420

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 741 197	1 924 917
Kortsiktig gjeld	-2 001 235	-946 664
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26	-260 038

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

KORTSIKTIG GJELD

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

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

Pantstillelse	24	92 099 000	92 099 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024

Styret i Vestlitoppen Borettslag

Tom Kinn/s/

Martin Hammerstad/s/

Gunnar Holen/s/

Heidi Wold/s/

Benjamin Svanberg/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INTEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

PRINSIPPENDRING

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord og julegaver for kr 9 897, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.99/bnr.116 M. flere

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

NOTE: 14**BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE**

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

NOTE: 16**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	513
Tap på krav	-478
SUM KUNDEFORDRINGER	35

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2004

-6 160 000

Nedbetalt tidligere

3 954 516

Nedbetalt i år

329 211

-1 876 273

OBOS Boligkreditt, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2015

-6 500 000

Nedbetalt tidligere

-4 719 416

Nedbetalt i år

646 108

-10 573 308

OBOS Boligkredit, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019

-45 011 179

Nedbetalt tidligere

-18 577 507

Nedbetalt i år

691 172

-62 897 514

OBOS Boligkreditt, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2021

-1 165 000

Nedbetalt tidligere

141 200

Nedbetalt i år

98 437

-925 363**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-76 272 458****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976

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

Depositum parkeringsplasser

-55 760

Depositum lokaler

-1 600

Andre innskudd

-366 600**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-423 960**

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

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

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

KOSTNADER

Administrasjonskostnader	101 250
Strømkostnader	687 616
	788 866

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

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

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

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

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 023
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 023

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	26 195 675
Tomt	664 053
TOTALT	26 859 728

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

NOTE: 26**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Vestlitoppen Borettslag

Større vedlikehold og rehabiliteringsarbeider Vestlitoppen Borettslag

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 214 Selskapsnavn: Vestlitoppen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Vestlitoppen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948447819

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 32

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Arild Rebbeng er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitne ble Arne Olav Finstad foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital/låneopptak

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 267 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 267 000

✓ Vedtatt.

7. Komprimatorbil

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Justering av husordens reglene

Justering av husordens reglene på følgende punkter:

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

Ny tekst i husordensreglene under parkering:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

9. Bøter og inntauing

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

Ny tekst i husordensreglene under parkering:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

10. Husordensregler oppdateres

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

Gammel tekst i husordensreglene:

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

Ny tekst i husordensreglene:

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

Styrets innstilling

Forslag godkjennes

Forslag til vedtak:

Godkjennes

✓ Vedtatt.

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

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

Regulering for pr september 2023:

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

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

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

Årlig regulering i september ifm budsjettmøte:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

12. Parkering

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

Styrets innstilling

Styret er enstemmig.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

13. Bod leien

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

Styrets innstilling

Styret er enstemmig.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

14. Bod leie / store boder

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

Benkeforslag økes til 200,- pr mnd i 2024

Styrets innstilling

Styret enstemmig.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt. Styrets forslag ble vedtatt

15. Avgift varmtvann

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

Styrets innstilling

Styret enstemmig.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

16. Bytting av varmtvannsmålere.

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

17. Fakturagebyr.

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

Styrets innstilling

Styret enstemmig.

Forslag til vedtak:

Forslag godkjennes

✓ Vedtatt.

18. Utleie Fellesrom

Fremmet av: Azra Aslam

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

19. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Sagplass Pedersen

Heidi Wold

Følgende stilte til valg:

Thomas Sagplass Pedersen

Heidi Wold

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Shahriar Bhuiyan

Arne Morten Olsen

Anita Sørensen

Følgende stilte til valg:

Shahriar Bhuiyan

Arne Morten Olsen

Anita Sørensen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Arne Morten Olsen.

Heidi. Wold

Følgende stilte til valg:

Arne Morten Olsen.

Heidi. Wold

Garasje / parkering / boder/ fakturering (1 år)

Følgende ble valgt:

Benjamin Svanberg

Følgende stilte til valg:

Benjamin Svanberg

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tom Kinn

Følgende stilte til valg:

Tom Kinn

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Sagplass Pedersen

Følgende stilte til valg:

Thomas Sagplass Pedersen

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 111 i Vestlitoppen Borettslag, Organisasjonsnummer 948447819

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

05.11.2024 kl. 15.00

Oppdatert per

05.11.2024 kl. 13.54

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/719144-1/200 24.06.2019
21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 2 050 000

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

DEDEKAM BEATE

FØDT: 31.10.1960 IDEELL: 1/1

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1955062-1/200 16.09.2024
21:00

TVANGSSALG BESLUTTET

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2019/719144-1/200

GJELDER:DEDEKAM BEATE

FØDT: 31.10.1960 IDEELL: 1/1

TINGRETT: OSLO TINGLRETT

SAKSNR: 24-096207 TVA-TOSL/08

SAKSØKT: ANDERS WIEHE

F.DATO: 12.10.1980

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2019/719158-1/200 24.06.2019
21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2 062 000

PANTHAVER : OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

2021/1556233-1/200 10.12.2021
21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 170 000

PANTHAVER : OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417839-1/201 14.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.