VESTLIVEIEN 20A

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT - VESTLIVEIEN 20A

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VESTLIVEIEN 20A, 0750 OSLO

Gnr: 28 Bnr: 946 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	07/08/2025
Utskriftsdato:	11/08/2025
Oppdragsnummer:	97880
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2.etasje med to balkonger.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via port/utvendig dør.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført av tidligere eier:
2020:
Hele leiligheten ble pusset opp med nye innvendige overflater, nytt røropplegg, el.anlegg, pusset opp våtrom, montert nytt kjøkken, lagt varmekabel i entré (under fliser), gang, wc-rom og bad.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2024:
Montering av ny entrédør.
2021:
Montering av ett nytt vindu i stue (stort vindu).

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1980, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Utvendig solavskjerming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Nils-Peter Willoch Stiksrud
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Nils-Peter Willoch Stiksrud og Fanny Elisabeth Martine Knutsvik Stranger , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 28 Bnr: 946
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	8557.8 m²
Hjemmelshaver:	RØNNINGEN BORETTSLAG
Adresse:	Vestliveien 20A, 0750 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	RØNNINGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950 442 433
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Nils-Peter Willoch Stiksrud og Fanny Elisabeth Martine Knutsvik Stranger
Andelsnummer:	158

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	07/08/2025	Det er fremvist signert egenerklæringsskjema datert 06.08.2025.	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	07/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1980

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	103	103	0
Sum bolig:	103	103	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Wc, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Tre soverom	Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
2. etasje	103	1	0	19
Sum bolig:	103	5	0	19
Sum BRA:	108			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Wc, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Tre soverom	Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 4 m² og en utebod på balkong på ca. 1 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon, kledd utvendig med panel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er innhentet fra saksinnsyn fra Oslo kommune sin hjemmeside og kontrollert opp mot dagens planløsning.
Det er registrert følgende avvik:
- Bad er utvidet (tidligere bod er fjernet).
- Kjøkkenet er flyttet fra lite soverom og stort soverom til tidligere soverom i stue.
- Etablert et lite soverom ved tidligere kjøkken.
Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

Det gjøres oppmerksom på at lite soverom har et gulvareal på ca. 4,5 m², og er dermed mindre enn anbefalt størrelse for soverom i henhold til byggteknisk forskrift. Det fremstod som et barnerom eller gjesterom underbefaringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger til romstørrelse for varig opphold.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse:

Hentet fra eierens egenerklæringsskjema: Observert sølvkre på baderom.

Tilstandsvurdering:

Det anbefales videre undersøkelser av forholdet.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er fremvist faktura tilknyttet oppussing av bad.
Dokumentasjon er ikke fremvist for resterende arbeid tilknyttet oppussingen i 2020.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1999.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Stort vindu med trelags isolerglass i stue/kjøkken, produsert i 2021.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 1999.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue/kjøkken
- Entré
- Stort soverom

Tilstandsvurdering: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 6,5 m². Dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon med platekledning i felt. Utebod i trekonstruksjonen på ca. 1 m². Rekkverkshøyden er målt til 99 cm. Balkong/terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 13,5 m². Oppforet i betongdekke og rekkverk i betong utformet som blomsterkasse, kledd igjen med terrassebord. Rekkverkshøyden er målt til 62 og 74 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran under terrassebord. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i wc-rom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap og har normal funksjon. Automatisk vannstopper montert i fordelerskap, sensor montert ved opplegg for vaskemaskin og kjøkken. Opplegg til vaskemaskin i gang.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkkenet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: under fliser i entré, wc-rom, gang og bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate og underlimt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, mikrobølgeovn og kjøleskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2020.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré. Mikrosement i gang. Herdet tregulv for øvrig.

Tilstandsvurdering: Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue og soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i to soverom og entré.
Benkeplate og vaskeromsinnredning i gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Elektrisk markise er montert over terrasse.

Tilstandsvurdering: Markiseduken bærer preg av slitasje og er morken. Det er enkelte steder revnet duk.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Eier opplyser om at markiseduk skal byttes før et salg, det ble fremvist faktura på ny markiseduk under befaringstidspunktet. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2020 av tidligere eier.
Dokumentasjon er ikke fremvist. Reklamasjonssak i 2025 tilknyttet lekkasje ved sluket.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Mikrosement på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det har blitt utført utbedringer av lekkasje ved sluk i dusjsonen som reklamasjonssak i 2025. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Mikrosement.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og badekar.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Ventilasjon – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

SIGNERT EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Scenario (WM)

Oppdragsnr.
117250092

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils-Peter Willoch Stiksrud	Fanny E M K Stranger

Gateadresse
Vestliveien 20A

Poststed	Postnr
Oslo	0750

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke tett mellom membran og sluk i dusjsone. Utbedret august 2025.

Document reference: 117250092

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedret nevnte feil i dusjsone.
Arbeid utført av	AGS Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Observert sølvkre på baderom.

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedring av drenering på terrassen i etasjen over. Utbedring av fuktskade på murvegg på terrasse.
Arbeid utført av	I regi av borettslaget

Document reference: 117250092

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250092

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 117250092

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Peter Willoch Stiksrud	56996afb3f3c6004adbf7122d13e6a0efecf38ca	06.08.2025 09:14:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fanny Stranger	0e17c0d5119be3c710ee04916bf7a10295793e00	06.08.2025 09:29:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 117250092

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

MEGLER-OPPLYSNINGER

Scenario Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Scenario v/Cecilie Frøshaug
Vækerøveien 205, 0751 OSLO
E-post: WM120_3001435@usermail.webmegler.no

8621557 487/2089 01.07.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.06.2025.

Boligselskap:	487 Rønningen Borettslag	
Organisasjonsnr:	950.442.433	
Andelseier:	Fanny Elisabeth Stranger	Nils-peter Willoch Stiksr
Leieobjektnr:	2089	
Adresse:	Vestlivn 20 A, 0750 OSLO	
Andelsnummer:	158	
Borettsinnskudd:	kr 91.900,–	
Hjemmeside:	http://ronningen.herborvi.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: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 6239468.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader:
- Det fremkommer et tillegg for trappevask i terrasseblokkene, kabel-TV/internett, samt påbygg for enkelte andelseiere. Varmtvann er kun inkludert for andelene i terrasseblokkene. Rekkehusene har egne varmtvannsberedere.
- Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
- Rehabilitering/Større Vedlikehold: Borettslaget vil fortsette arbeidet med utskifting av vinduer og dører i rekkehus og terrasseblokker. Planlagt oppstart: I gang. Kostnad og finansiering: Ordinær drift.
- Energiavregning: Ikke aktuelt.
- Garasje medfølger leiligheten: Ja, men 2 andeler (126 og 146) i Møllefaret har ikke garasje og kan parkere på gjesteparkeringen. Borettslaget har tilrettelagt for lading av elbiler i garasjeanlegget.
- Parkering medfølger leiligheten: Nei. Se forøvrig avsnittet om garasje.
- Bod medfølger leiligheten: Ja.
- Fryseboks medfølger leiligheten: Nei.
- Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Nei.
- Hjemmeside: https://vibbo.no/ronningen
- Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler samt skilt til porttelefon og postkasser bestilles via styreleder.
- Klausuler: Nei.

- Heftelser/Merknader: Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger. For ytterligere opplysninger 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. Borettslaget har fellesvaskeri som kan benyttes av andelseierne. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208201875	A	6.100.101,-	7 år 1 md.	12		Flyt	5,95%

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 5.018,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.567,-
Trappevask	131,-
Kabel-tv/ Internett	320,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.430,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	570,-	3.118,-	20.968,-	39.314,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208201875	37.536,-	548,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 38.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marie Haugen Moesman Vestlivn 20 C, 750 OSLO, e-post: marie@moesman.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER RØNNINGEN BORETTSLAG

Vedtekter

for Rønningen Borettslag org nr 950442433 vedtatt på ordinær generalforsamling
den 15.05.2006, endret 06.05.2013 og sist endret 13.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rønningen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

(5) 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.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

(9) Ytre forandringer/tilbygg av leiligheten kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke.

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, varmtvannsberdere, 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 èn måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

(3) 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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER RØNNINGEN BORETTSLAG

H U S O R D E N S R E G L E R

F O R

R Ø N N I N G E N B O R E T T S L A G

vedtatt på generalforsamlingen 24.04.1985 m/endringer på generalforsamling 06.05.1993, 15.05.2006, 14.05.2007, 03.05.2011, 12.05.2016 og 23.05.2017.

INNHOLD:

1. Innledning
2. Regelverk
3. Styret
4. Øvrige Utvalg
5. Henvendelser til styret/utvalgene
6. Fasader og vedlikehold
7. Bruk av leilighet og andre rom
8. Bruk av veranda/terrasse
9. Ildsteder
10. Fellesrom og oppganger
11. Bruk av vaskeriet
12. Søppel
13. Dyrehold
14. Fellesområder
15. Parkering, kjøring
16. Bruk av garasje
17. Endringer av husordensreglene
18. Tolking av husordensreglene

1. INNLEDNING

1.1 Borettslagets navn er **RØNNINGEN BORETTSLAG**.

Borettslaget er tilknyttet OBOS og er et andelslag med begrenset ansvar.

1.2 Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand.
Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning for slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.

1.3 Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område.

2. REGELVERK

2.1 Følgende regler gjelder for Rønningen Borettslag:
1. Borettsloven
2. De til en hver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene
4. Generalforsamlingsvedtak
5. Styrevedtak (ofte bekjentgjort gjennom rundskriv)

2.2 Brudd på reglene i pkt 2.1 kan medføre at borettslagets styre sier opp den ansvarlige andelseier.

2.3 Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

3. STYRET

Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene for borettslaget tilknyttet OBOS § 8-1 foreskriver.
Styret har fem - 5 medlemmer.

4. ØVRIGE UTVALG

4.1 Følgende utvalg skal velges av Generalforsamlingen:
1. Trafikk- og miljøutvalg for Øvre Rønningen
2. Trafikk- og miljøutvalg for Nedre Rønningen

4.2 Hvert utvalg bør ha minst 3 - tre medlemmer.

4.3 Trafikk- og miljøutvalget er i alle spørsmål underlagt styret.

4.4 Trafikk- og miljøutvalget har ansvaret for dugnader, trafikkregulering, parkering, grøntarealer, lekeplasser og sosiale tiltak, som for eksempel juletrefest.

5. HENVENDELSER TIL STYRET/UTVALGENE

5.1 Forslag til saker som ønskes behandlet av styret/utvalgene må leveres skriftlig.

6. FASADER OG VEDLIKEHOLD

6.1 For å gjennomføre utvendige bygningsmessige endringer, må man søke styret om godkjennelse. Andelseier er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. vedtektene § 5.1. I tillegg har andelseierne selv ansvar for at utbedring av våtrom og elektriske installasjoner utføres på en forskriftsmessig måte.

6.2 Borettslagets farger er rødt og mørkebrunt på treverk og hvitt på murvegger. Andre farger er ikke tillatt på bygningenes fasader og gjerder. Unntatt er inngangsdørene til rekkehusene som også kan være grønne (opprinnelig farge) eller mørk blå. Beboerne har selv ansvar for å utføre beising / maling av fasader, vinduer, dører og gjerder. Ta kontakt med styret for å få beis/maling til dette.

7. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

7.1 Det skal i alminnelighet være ro mellom kl 23.00 og kl 06.00. Sang og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 21.00 til kl 08.00. Vis hensyn.

7.2 Banking og boring i vegger må ikke foretas i tiden 21.00 og 08.00, og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene.

7.3 Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp.

7.4 Det må ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker.

7.5 Leiligheten må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre.

Eksempelvis bør man:
- ikke støye i oppganger,
- varsle naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Lufteventilene over vinduene i terrasseblokkene må aldri lukkes helt igjen på grunn av den mekaniske ventilasjonen.

7.7 Det skal være minst 2 røykvarslere i hver terrasseleilighet og minst en røykvarsler i hver etasje i rekkehusene. Alle leiligheter skal ha brannslange. Røykvarslere og brannslange kontrolleres jevnlig av eksternt firma. Røykvarslerene og brannslangen tilhører leiligheten og må ikke fjernes**.** Det er andelseierens ansvar at det installerte utstyret er på plass i leiligheten og andelseieren må erstatte dette utstyret dersom det er fjernet eller har blitt ødelagt.

7.8 PVR-dekoderen og internettmodemet fra Canal Digital tilhører leiligheten og må ikke medtas ved evt. flytting. Det er andelseierens ansvar at det installerte utstyret er på plass i leiligheten og andelseieren må erstatte dette utstyret dersom det er fjernet eller har blitt ødelagt.

7.9 Skader på kabler / kontakter / telefon til callinganlegget i terrasseblokkene eller på kabler / kontakter til TV- og internettanlegget i leilighetene, er andelseierens ansvar.

8. BRUK AV VERANDA / TERRASSE / HAGE / FELLESAREAL

8.1 Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover veranda/terrassekanten.

8.2 Utegrilling kan bare skje så langt det ikke er til sjenanse for naboene. På grunn av den spesielle ventilasjonsordningen i blokkene og brannfaren på verandaene/ terrassene, må det ikke grilles med tennvæske.

9. ILDSTEDER

9.1 Det må ikke nyttes annet enn fast brensel på ildstedene.

10. FELLESROM OG OPPGANGER

10.1 Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i fellesrom eller kjellerrom. Barnevogner kan settes i rom like innenfor utgangsdør. Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i kjellerbodene. Husk at brannforskriftene må følges. Dører til kjellere og andre fellesrom skal alltid holdes låst.

10.2 Det skal være navneskilt på postkasser og på porttelefontablået ved utgangsdør i terrasseblokkene. For å få et enhetlig inntrykk, skal disse navneskiltene være hvite på postkassene og blanke med sort skrift på porttelefontablået. Leilighetsnummer skal stå på navneskiltene på postkassene. Skiltene til porttelefontablået skal bestilles fra Data Call AS – se oppslag i oppgang.

11. BRUK AV VASKERIET

11.1 Vaskeriene i terrasseblokkene, Vestlivn 20 C og Møllefaret nr 26 A kan benyttes av alle leieboerne i borettslaget.

11.2 Vaskeriene kan benyttes i tiden 08.00-20.00 fra mandag til lørdag og i tiden 11.00-17.00 på søndager. Vaskeriene må ikke benyttes offentlige høytidsdager.

11.3 Vasketiden er 3 timer, dvs. 4 vasketider pr dag de første 6 dager i uken og 2 vasketider på søndager.

11.4 Den enkelte bruker av vaskeriet plikter å rengjøre vaskeriet etter bruk.

11.5 Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk.

11.6 Bestilling av vasketid gjøres ved å henge låsen på den dag og tid som ønskes.

11.7 Når vasketiden er benyttet, må låsen fjernes. Låsen skal ikke henge permanent. Kun lås med leilighetsnummer skal brukes.

11.8 Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester.

12. SØPPEL

12.1 Alt søppel og spesielt skarpe gjenstander skal pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Se etter at søppelet er tørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting som f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall, i søppelkassen.

12.2 Papir/papp og glass/metall skal kastes i containere plassert på borettslagets parkeringsplasser.

12.3 Husk å låse søppelrommet (gjelder beboerne i terrasseblokkene) etter bruk.

13. DYREHOLD

13.1 Andelseiere eller fremleietakere kan holde hund/katt dersom dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren og/eller de øvrige brukerne av eiendommen. Anskaffelse av hund eller katt skal meldes til borettslagets styre. Alle katter skal merkes og må steriliseres/kastreres hvis de skal ferdes ute.

14. FELLESOMRÅDER

14.1 Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerder, hekker eller beplantning.

14.2 Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å sørge for orden og renhold rundt disse. Kast ikke mat på bakken av hensyn til at dette trekker katter, rotter, mus og duer etc. til eiendommen.

15. PARKERING, KJØRING

15.1 Parkering inne på boområdet, stikkveier og på gjesteparkeringsplassen er forbudt. Beboerne plikter å benytte tilvist garasjeplass.

15.2 Gjesteparkeringen er for gjester og beboerne må påse at deres gjester parkerer riktig. Personer som gjentatte ganger, og etter skriftlig advarsel fra styret parkerer i strid med husordensreglenes bestemmelser, dvs. på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier eller ellers inne på området, kan få bilen borttauet for eierens regning.

15.3 Campingvogner, båter, tilhengere, motorsykler / mopeder, uregistrerte motorkjøretøy o.l. skal ikke lagres/hensettes på gjesteparkeringsplassen eller inne på borettslagets fellesområder.

15.4 Det er ikke tillatt å kjøre innenfor bommene. Unntak gjelder ved transport av personer som har vansker med å gå samt ved kjøring av større/tyngre kolli.

15.5 På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring skal skje i gangfart (5 km).

15.6 Enhver plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilter.

15.7 Det er forbudt å la motorisert kjøretøy stå med motoren i gang.
Dette gjelder også på borettslagets område.

15.8 Bommene skal holdes lukket.

15.9 Beboerne som disponerer flere enn en bil, må leie plass til disse i garasje eller parkere/hensette bilene utenfor borettslagets område.

15.10 Garasjeplasser kan bare leies ut til andelseiere/leietakere i borettslaget. Styret kan dispensere fra bestemmelsen i foregående setning, samt stille betingelser for slik dispensasjon.

16. BRUK AV GARASJE

16.1 Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.

Gjenstander må ikke lagres/hensettes i garasjen slik at det er til hinder for renhold. Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen. Den enkelte leier må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn, ildsfarlige væsker/gasser o.l. må ikke oppbevares/etterlates.

Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen.

16.4 Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. Alle plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid.

17. ENDRINGER

17.1 Forslag til endringer av eller tillegg til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

17.2 Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall av det avgitte stemmetall.

18. TOLKING AV HUSORDENSREGLENE

18.1 Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

18.2 Husordensreglene trer i kraft straks.

PROTOKOLL

Protokoll til årsmøte 2025 for RØNNINGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950442433
Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Møllestua, Møllefaret 46A (Underetasjen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Marie Haugen Moesman 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 Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Christian Kjølseth og Tove Boquist foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Liv Hukset Wang
Bjørnar Nesse

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Liv Hukset Wang
Bjørnar Nesse

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Brandal
Lasse Furuseth
Hilde Kapstad
Karen Dyveke Lem Hetland

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Petter Brandal
Lasse Furuseth
Hilde Kapstad
Karen Dyveke Lem Hetland

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Rindal Ellingsen
Magne Aarvik

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Andreas Rindal Ellingsen
Magne Aarvik

Trafikk - og miljøutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Eilhardt Pedersen
Andreas Rindal Ellingsen
Aage Ertzeid
Steinar Kjetil Johansen
Christian Kjølseth
Andreas Momme Jensen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Hanne Eilhardt Pedersen
Andreas Rindal Ellingsen
Aage Ertzeid
Steinar Kjetil Johansen
Christian Kjølseth
Andreas Momme Jensen

Delegert Hovseter vaktmestersentral (1 år)

Følgende ble valgt:
Marie Haugen Moesman

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Marie Haugen Moesman

Varadelegert Hovseter vaktmestersentral (1 år)

Følgende ble valgt:
Tore Georg Braathen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tore Georg Braathen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marie Haugen Moesman

Følgende stilte til valg:
Marie Haugen Moesman

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tore Georg Braathen

Følgende stilte til valg:
Tore Georg Braathen

ÅRSMØTE
RØNNINGEN
BORETTSLAG

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 487
RØNNINGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RØNNINGEN 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:

1. april 2025 kl. 18:00, Møllestua, Møllefaret 46A (Underetasjen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i RØNNINGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marie Haugen Moesman 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 Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bjørnar Nesse
- Liv Hukset Wang

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Kapstad
- Karen Dyveke Lem Hetland
- Lasse Furuseth
- Petter Brandal

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

- Andreas Rindal Ellingsen
- Magne Aarvik

Valg av 6 trafikk - og miljøutvalg Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som trafikk - og miljøutvalg:

- Aage Ertzeid
- Andreas Momme Jensen
- Andreas Rindal Ellingsen
- Christian Kjølseth
- Hanne Eilhardt Pedersen
- Steinar Kjetil Johansen

Valg av 1 delegert hovseter vaktmestersentral Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegert hovseter vaktmestersentral:

- Marie Haugen Moesman

Valg av 1 varadelegert hovseter vaktmestersentral Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegert hovseter vaktmestersentral:

- Tore Georg Braathen

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomite´Rønningen Borettslag 2025.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Marie Haugen Moesman

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

- Tore Georg Braathen

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C
Nestleder	Tore Georg Braathen	Møllefaret 14 C
Styremedlem	Erik Høygaard	Vestliveien 20 C
Styremedlem	Line Torkildsen Stang	Møllefaret 28 B
Styremedlem	Bjørnar Føleide Nesse	Møllefaret 30 C
Varamedlem	Petter Brandal	Møllefaret 22 B
Varamedlem	Lasse Furuseth	Vestliveien 26 D
Varamedlem	Karen Dyveke Lem Hetland	Møllefaret 30 E
Varamedlem	Hilde Kapstad	Vestliveien 30 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C
Varadelegert	
Tore Georg Braathen	Møllefaret 14 C

Valgkomiteen

Magne Aarvik	Møllefaret 30 F
Andreas Rindal Ellingsen	Vestliveien 28 C

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert	
Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C
Varadelegert	
Tore Georg Braathen	Møllefaret 14 C

Medlemmer i Trafikk- og miljøutvalget

Steinar Kjetil Johansen	Møllefaret 22 C
Hanne Eilhardt Pedersen	Møllefaret 14 C
Aage Ertzeid	Vestliveien 24 B
Henning Gravnås	Vestliveien 26 F
Ulrikke Selmer	Møllefaret 18 E
Andreas Rindal Ellingsen	Vestliveien 28 C

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes e-post ronningen@styrerommet.no. Se Rønningen Borettslags hjemmeside på https://vibbo.no/ronningen for ytterligere informasjon.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Rønningen Borettslag
Borettslaget består av 170 andelsleiligheter.
Rønningen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950442433, og ligger i bydel Ullern og Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
28 946 979 980 981

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Rønningen 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 arbeid
Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter og flere befaringer.

Husleie
Det er ingen økning i felleskostnadene f.o.m. 01.01.2025.

Vedlikehold 2024
Det er skiftet ut i alt 49 vinduer samt utført murerarbeid på rekkehus og på skillevegger i garasjene. I terrasseblokkene er det byttet ut 20 inngangsdører til leilighetene.

Planlagt vedlikehold 2025
Fortsette utskifting av inngangsdører til leilighetene i terrasseblokkene. Internkontroll elektro på fellesområdene i borettslaget. Diverse murerarbeid og utskifting av råttent treverk. Begynne fornyelse av belysningen i kjellerbodene.

Innvendig vedlikehold
Innvendig vedlikehold av den enkeltes leilighet må besørges av andelseier. Det er spesielt viktig at vegger og gulv i våtrom holdes vedlike. Kostnader til utbedring av skader som skyldes dårlig vedlikehold, må bekostes av andelseier. Det gjelder også følgeskader i naboleiligheter. Egenandel på forsikring ved skadeoppgjør pga. lekkasjer fra oppvaskmaskin eller vaskemaskin blir belastet andelseier. Husk å sjekke slanger og tilkoblinger. Steng vanntilførselen når maskinen ikke er i bruk.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskiftning av noen flere vinduer enn budsjettert. I tillegg vises det til eiendomsskatt som normalt ikke budsjetteres.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

Forsikring
Borettslaget har byttet forsikringsselskap fra 17.02.2025 fra Tryg til IF. Kostnad til forsikring er budsjettert deretter.

Lån
Rønningen Borettslag har lån i OBOS-banken.
Lånet er et annuitetslån med månedlige forfall flytende rentesats på 6,1% per 26.02.2025. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 4% fra 01.01.2025.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

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 ingen økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Rønningen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

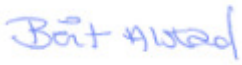
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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, 4. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RØNNINGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 442 433, KUNDENR. 487

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 860 530**	**3 194 783**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		728 270	359 463
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 459	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-179 006	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-663 009	-649 844
Innsk. øremerk. bankkto		-3 950	-5 183
Økning egenkapital i fellesanlegg		58 608	-38 689
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-51 629**	**-334 253**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 808 901**	**2 860 530**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 436 057	3 152 984
Kortsiktig gjeld	-627 156	-292 454
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 808 901**	**2 860 530**

RØNNINGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 442 433, KUNDENR. 487

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 253 148	9 873 356	9 750 000	9 750 000
Andre inntekter	3	307 765	262 620	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 560 913**	**10 135 976**	**9 750 000**	**9 750 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-130 709	-101 626	-101 000	-101 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-7 459	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 375	-12 375	-15 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-208 125	-197 650	-212 000	-223 000
Konsulenthonorar	7	-8 141	-39 332	-35 000	-35 000
Kontingenter		-34 000	-34 000	-34 000	-34 000
Drift og vedlikehold	8	-2 761 080	-3 124 717	-2 325 000	-2 345 000
Forsikringer		-943 232	-797 040	-880 000	-920 000
Kommunale avgifter	9	-2 578 011	-2 479 026	-2 070 000	-2 346 000
Energi/fyring		-517 201	-540 026	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 013 172	-912 166	-950 000	-974 000
Andre driftskostnader	10	-1 050 230	-973 661	-1 128 000	-1 170 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 513 735**	**-9 461 618**	**-8 800 000**	**-9 212 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 047 178**	**674 358**	**950 000**	**538 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	92 611	68 972	0	0
Finanskostnader	12	-411 518	-383 867	-420 000	-389 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-318 907**	**-314 895**	**-420 000**	**-389 000**
ÅRSRESULTAT		**728 270**	**359 463**	**530 000**	**149 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		728 270	359 463		

RØNNINGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 442 433, KUNDENR. 487

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 651 000	47 651 000
Tomt		1 616 742	1 616 742
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	386 103	444 711
Andre varige driftsmidler	15	253 063	81 516
Miljøbankkonto, øremerket		40 177	164 417
SUM ANLEGGSMIDLER		**49 947 085**	**49 958 385**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		266 754	252 408
Andre kortsiktige fordringer	16	2 988	0
Driftskonto OBOS-banken		2 491 863	1 467 414
Sparekonto OBOS-banken		674 452	1 433 162
SUM OMLØPSMIDLER		**3 436 057**	**3 152 984**
SUM EIENDELER		**53 383 142**	**53 111 369**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 170 * 100		17 000	17 000
Opptjent egenkapital		31 493 883	30 765 613
SUM EGENKAPITAL		**31 510 883**	**30 782 613**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 388 972	7 051 981
Borettsinnskudd	18	14 820 000	14 820 000
Annen langsiktig gjeld	19	6 000	6 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	30 131	158 321
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 245 103**	**22 036 302**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		625 026	202 396
Påløpte renter		2 130	37 045
Påløpte avdrag		0	53 013
SUM KORTSIKTIG GJELD		**627 156**	**292 454**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**53 383 142**	**53 111 369**
Pantstillelse	21	39 460 812	39 460 812
Garantiansvar	14	470 770	586 907

Oslo, 26.02.2025
Styret i Rønningen Borettslag

Marie Haugen Moesman /s/ Erik Høygaard /s/ Bjørnar Nesse /s/

Line Torkildsen Stang /s/ Tore Georg Braathen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 909 832
Kabel-TV	652 800
Eiendomsskatt	502 992
Trappevask	150 912
Leietillegg for påbygg	36 612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 253 148**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger (vaskeripenger)	16 733
Innbetalinger ifbm lading av EL-bil	125 216
Miljøfond	164 416
Nøkler	1 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**307 765**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Bredbånd	-2 988
Naturalytelser speilkonto	2 988
Arbeidsgiveravgift	-35 671
Personalforsikring	-95 038
SUM PERSONALKOSTNADER	**-130 709**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 741
Weltz Prosjektledelse	-3 400
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 141**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 149 533
Drift/vedlikehold VVS	-193 123
Drift/vedlikehold elektro	-14 867
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 822
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 640
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-203 826
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-6 895
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 761 080**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-499 337
Vann- og avløpsavgift	-1 390 111
Feieavgift	-13 600
Renovasjonsavgift	-674 963
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 578 011**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-65 435
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 442
Verktøy og redskaper	-359
Driftsmateriell	-125
Lyspærer og sikringer	-5 221
Vaktmestertjenester	-791 674
Renhold ved firmaer	-159 425
Andre fremmede tjenester	-3 967
Trykksaker	-5 922
Andre kontorkostnader	-1 995
Porto	-25
Gaver	-585
Bank- og kortgebyr	-3 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 050 230**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 767
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75 240
Andre renteinntekter	12 604
SUM FINANSINNTEKTER	**92 611**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-411 321
Renter på leverandørgjeld	-197
SUM FINANSKOSTNADER	**-411 518**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1980	47 651 000
SUM BYGNINGER	**47 651 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.28/bnr.946, 979, 980 og 981.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 17,76 % / deler av Hovseter Vaktmestersentral (HVS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i HVS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i HVS og utgjør kr 470 770.

Selskapets andel i HVS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i HVS er inntatt i resultatregnskapet kto 674 "Vaktmestertjenester". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2015	41 625	
Avskrevet tidligere	-41 624	
		1
Treningspark		
Tilgang 2024	179 006	
Avskrevet i år	-7 459	
		171 548
Innskudd garasje		
Kostpris	6 000	
		6 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	75 515	
		75 515
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**253 063**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-7 459**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Refusjon for bredbåndkostnader	2 988
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 988**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 23 år.

	-13 263	
Opprinnelig 2009	921	
Nedbetalt tidligere	6 211 940	
Nedbetalt i år	663 009	
		-6 388 972
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 388 972**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-14 738 100
Øket 2000	-81 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-14 820 000**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-6 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-6 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-30 131
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-30 131**

NOTE: 21
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 820 000
Pantelån	6 388 972
TOTALT	**21 208 972**

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

Bygninger	47 651 000
Tomt	1 616 742
TOTALT	**49 267 742**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF FORSIKRING med polisenummer 6239468. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - Det er skiftet ut i alt 49 vinduer samt utført murerarbeid på rekkehus og på skillevegger i garasjene. I terrasseblokkene er det byttet ut 20 inngangsdører til leilighetene.

2023 - Det er skiftet ut i alt 98 vinduer samt utført murerarbeid på rekkehus og på skillevegger i garasjen i Møllefaret.
Panel er ferdiglagt i takene i de 6 resterende inngangspartier i blokkene.
Nytt dekke på 2 lekeplasser i Vestliveien. Ny tørketrommel i vaskeriet i Vestliveien.
Maling av tak på utbygg i 4 rekkehus. Inspeksjon og rensing av samtlige avløpsrør i terrasseblokkene.

2022 - Det er blitt skiftet ut endel av de resterende, gamle vinduene, i alt 60 stk. Noen av endeveggene på blokkene og rekkehusene er blitt vasket. Utskifting til led-lys i oppgangene i terrasseblokkene samt 8 nye lamper i garasjetaket i Vestliveien.

Rehabilitering av murkanter på rekkehus. Oppgradering av 2 lekeplasser i Møllefaret med nytt dekke og huske. Det er montert ny vaskemaskin i vaskeriet i Møllefaret. 2 nye selvlukkende bommer er montert i borettslaget, en i Møllefaret og en i Vestliveien. Ny avtale med Telenor, abonnementet Frihet M, samt oppgradert med nye dekodere, modem og rutere.

2021 – De store stuevinduene er byttet ut med nye med 3-lags glass fra NorDan. Samtidig ble isolasjonen og panel skiftet i veggen der det store stuevinduet står. Dessuten har det vært utskifting av en del av de mindre vinduene. Nytt lekeapparat ble satt opp på lekeplassen i Vestliveien. Endel murerarbeid er utført på rekkehus og i garasjeanlegget i Vestliveien. Steintrappene er blitt utbedret.

2020 - Det er byttet 3 dører på blokka i Vestliveien, døren på endeveggen i 20A, døren inn til vaskeriet i 20C samt døren til garasjen. En del vinduer og dører er skiftet ut. Det er lagt nytt dekke på 3 lekeplasser i Møllefaret.

2019 - Det er montert ekstra belysning i garasjen i Møllefaret. Ferdigstilt infrastruktur for Elbil-lading i garasjeanleggene. Charge365 drifter ladesystemet for borettslaget. Samlepostkasser for rekkehusene samlet på 7 stativer rundt i borettslaget. Undersøkelse av fiberplatene på bodene til rekkehusene av Obos Prosjekt, prøvene viste at de ikke inneholder asbest. Det er blitt skiftet ut en del dører og vinduer.

2018 - Det er blitt byttet 3 dører mellom blokkene i Møllefaret, døren ned til garasjen, døren inn til vaskeriet i 26 A og døren til underetasjen i 14 C. Steniplatene på endeveggene til terrasseblokkene og rekkehusene i Møllefaret er blitt vasket. Takene på inngangspartiene i blokkene er blitt rehabilitert med nye takrenner. Vi har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan fra OPAK. Det er blitt skiftet ut en del dører og vinduer i borettslaget.

2017 - Oppgangene i terrasseblokkene er blitt malt. Det er blitt skiftet ut en del vinduer og dører i rekkehusene og i terrasseblokkene. Endeveggene bestående av Steniplater på terrasseblokken og på rekkehusene i Vestliveien, er blitt vasket.

2016 - Det er blitt skiftet ut noen inngangsdører i rekkehus samt terrassedører og vinduer i borettslaget. I Møllefaret er det montert ny garasjeport. Firmaet Aktiv Brannvern har skiftet ut brannvernutstyr i samtlige boenheter. Det er montert ekstra belysning med sensor i garasjeanlegget i Vestliveien.

2015 - Det er blitt skiftet ut en del inngangsdører i rekkehus, samt en del terrassedører og vinduer i borettslaget. I terrasseblokkene har det blitt skiftet ut 9 røykluker og på rekkehusene har det blitt montert stigesikring på takene, begge deler er foretatt etter krav fra Brann og Redningsetaten. Det er blitt skiftet til automatsikringer i 3 store sikringsskap for fellesstrøm samt i 3 ventilatorskap i blokkene. I Vestliveien har det blitt montert ny garasjeport og ny vaskemaskin i vaskeriet.

2014 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Rehabilitert murkanter over terrasser på enkelte rekkehus.

2013 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Innvendig trapp ned til garasjen i Møllefaret er flislagt og inngangsdør vis a vis denne trappen er skiftet ut. Ventilasjonskanalene i terrasseblokkene er blitt renset. Tørkevifte er installert i vaskeriet i Møllefaret.

2012 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Det er satt inn 3 nye inngangsdører i Vestliveien 20 med nytt callinganlegg. Det er blitt drenert ved Møllefaret 26 D og Vestliveien 30 A. Ved garasjenedkjørselen i Møllefaret 14 er det satt opp støttemur p.g.a. rasfare.

2011 - Utskifting av 7 inngangsdører inkludert callinganlegg i terrasseblokkene i Møllefaret 14 og 26. Drenering rundt 6 rekkehus i Møllefaret 30 B-G. Fortsatt utskifting av vinduer og terrassedører.

2010 - Installering av HD-dekoder med opptaksmuligheter, modem og oppgraderte bredbåndshastigheter samt utvidet programpakke, totalt 47 kanaler. Gowens Engros har foretatt kontroll av brannvernutstyret i samtlige boenheter. Montering av avfallsbrønner og miljøskap i forbindelse med oppstart av kildesortering.

2009 - Fortsatt utskifting av vinduer og terrassedører samt installering av dørlukkere på alle branndører i underetasjen i terrasseblokkene.

2008 - Utskifting av noen vinduer og terrassedører samt bytte av panel på værutsatte vegger på endel rekkehus.

2007 - Oppgradering av uteområdene i Møllefaret. Installering av 2 røykvarslere samt brannslange i hver boenhet.

2006 - Utskiftning av varmtvannsbeholdere i terrasseblokkene. Oppgradering av eksisterende belysning i garasjeanleggene. Fullført rehabilitering av terrassene i Møllefaret.

2005 - Omtekking av resterende tak i Møllefaret. Oppgradering av uteområdene i Vestliveien.

2004 - Omtekking av samtlige tak i Vestliveien, samt en fjerdedel i Møllefaret. 2002 - Skiftet sirkulasjonsledning i blokk i Møllefaret.

2001 - Oppgradert lekeplasser. Fullført rehabilitering av terrasser i Vestliveien.

2000 - Startet rehabilitering av terrasser. Utskifting av varmtvannsberedere i rekkehus. Oppgradering av antenneanlegg, tilgang til Internett via kabel.

1999 - Garasjeveggene er malt. Fortsatt arbeidet med utvendig beising. Drenering ved rekkehus i Møllefaret.

1998 - Rengjøring av ventilasjonsanlegget i terrasseblokkene. □

1997 - Noen av trafikkbommene er utskiftet. Omtekking av tak over samtlige tak over inngangspartier i blokkene. Utskifting bodvegger/panel. Skiftet drivverk og støy dempet garasjeporter.

1996 - Panelt bodvegger og utbedret taksluk. Igangsatt utbedring av betongskader, samt maling/beising av fasader på terrasseblokkene. Nye lekeapparater på noen av lekeplassene.

1995 - Inngangspartier og trappeavsatser er utbedret og flislagt.

1994 - Rehabilitering av gavlvegger påbegynt. Lekeplassen i Vestliveien rehabilitert.

1993 - Sirkulasjonsledning for varmtvann skiftet.

1987 - Påbyggingsarbeider på enkelte leiligheter.

1985 - Borettslagets tomt kjøpt. Nye lekeapparater på lekeplassene. antenneanlegget oppgradert. Garasjeport skiftet ut.

1984 - Nye vaskemaskiner og tørketromler installert. Gatelys montert og lekeplass opparbeidet på Øvre Rønningen.

1983 - 15 nye parkeringsplasser opprettet. Anskaffet benker, stativer og stikkontakter i garasjene.

1981 - Fortau anlagt mot borettslagets eiendom i Møllefaret

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 498 980	5 143 020	4 499 000	4 001 000
Avgiftspliktige inntekter		304 300	217 299	160 000	160 000
Andre inntekter	3	66 204	96 091	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 869 484**	**5 456 410**	**4 709 000**	**4 211 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 246 368	-2 464 261	-3 119 000	-3 284 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	12	-106 002	-91 561	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-70 813	-51 388	-40 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-119 260	-114 455	-120 200	-128 000
Konsulenthonorar	7	-44 694	-142 013	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-13 198	-38 477	-150 000	-25 000
Forsikringer		-110 518	-105 686	-90 000	-136 000
Energi/fyring		-50 927	-63 678	-80 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-1 287 902	-1 951 851	-1 109 000	-1 193 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 269 681**	**-5 243 369**	**-5 113 200**	**-5 281 000**
DRIFTSRESULTAT		**-400 197**	**213 041**	**-404 200**	**-1 070 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	70 600	35 943	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-396	-4	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**70 205**	**35 939**	**10 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**-329 992**	**248 980**	**-394 200**	**-1 060 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	248 980		
Fra opptjent egenkapital		-329 992	0		

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	145 449	201 451
Langsiktige fordringer		66 762	66 762
SUM ANLEGGSMIDLER		**212 211**	**268 213**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		890	1 016
Kundefordringer		72 325	70
Forskuddsbetalte kostnader		4 707	4 598
Andre kortsiktige fordringer	13	201	3 678
Driftskonto OBOS-banken		571 483	279 625
Driftskonto OBOS-banken II		18 717	6 989
Skattetrekkskonto OBOS-banken		78 391	111 773
Sparekonto OBOS-banken		1 685 359	2 772 848
SUM OMLØPSMIDLER		**2 432 073**	**3 180 596**
SUM EIENDELER		**2 644 283**	**3 448 809**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 173 513	2 861 901
SUM EGENKAPITAL	**14**	**2 173 513**	**2 861 901**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 797	114 730
Skyldige offentlige avgifter	15	154 912	224 016
Annen kortsiktig gjeld	16	266 061	248 161
SUM KORTSIKTIG GJELD		**470 770**	**586 907**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 644 283**	**3 448 809**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

0487 Rønningen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Leder	Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C
Nestleder	Tore Georg Braathen	Møllefaret 14 C
Styremedlem	Erik Høygaard	Vestliveien 20 C
Styremedlem	Bjørnar Nesse	Møllefaret 30 C
Styremedlem (ny)	Liv Hukset Wang	Møllefaret 24 B

B. Som varamedlemmer foreslås:

Varamedlem	Petter Brandal	Møllefaret 22 B
Varamedlem	Lasse Furuseth	Vestliveien 26 D
Varamedlem	Karen Dyveke Lem Hetland	Møllefaret 30 E
Varamedlem	Hilde Kapstad	Vestliveien 30 C

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tore Georg Braathen	Møllefaret 14 C

D. Som valgkomité foreslås:

Magne Aarvik	Møllefaret 30 F
Andreas Rindal Ellingsen	Vestliveien 28 C

E. Valg av 1 delegert med vara til årsmøte i Hovsetersentral for 1 år

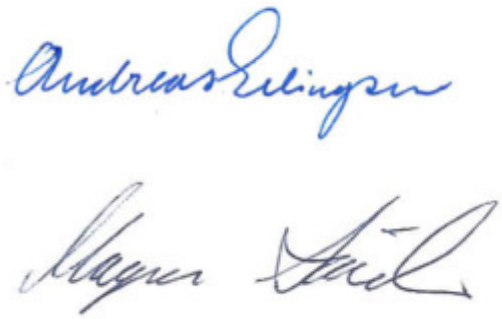
Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C
Tore Georg Braathen	Møllefaret 14 C

F. Valg av medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget for 1 år

Steinar Kjetil Johansen	Møllefaret 22 C
Hanne Eilhardt Pedersen	Møllefaret 14 C
Aage Ertzeid	Vestliveien 24 B
Christian Kjølseth (ny)	Vestliveien 20B
Andreas Momme Jensen (ny)	Møllefaret 12B
Andreas Rindal Ellingsen	Vestliveien 28 C

3.3.2025

I valgkomiteen for Rønningen Borettslag



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25
Selskapsnummer: 487 **Selskapsnavn:** RØNNINGEN 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**

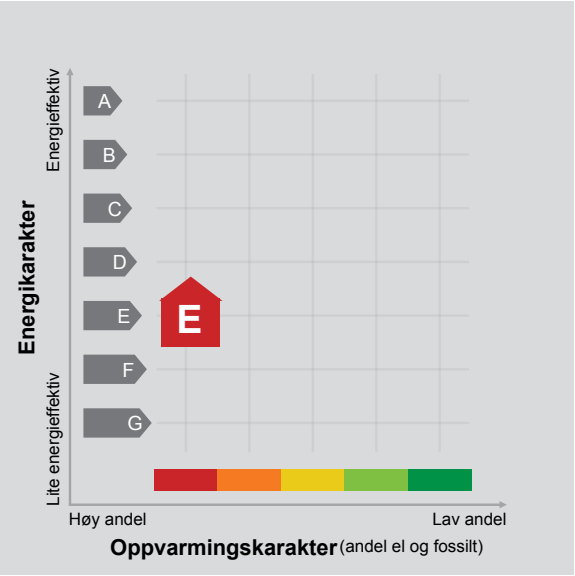
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Vestliveien 20A
Postnummer	0750
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	946
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80841337
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-143217
Dato	03.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vestliveien 20A	80841337	H0201	0	0	158

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1980

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	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	98 m²
Totalt BRA	98 m²
Oppvarmet luftvolum	235 m³
U-verdi for yttervegger	0,31 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	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	197,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
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	29.12.2014

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	5.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	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	15 581 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	159,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 739 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	159,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 581 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 581 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 581 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

NABOLAGSPROFIL

Vestliveien 20A

Nabolaget Myrhaugen/Ullerntoppen nordøst - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	17 min 1.4 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	23 min 1.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllefaret Linje 42, 42N	3 min 0.2 km
Røa Linje 2	13 min 1.1 km
Sollerud Linje 13	6 min 2.7 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11 km

BARNEHAGER

Lysejordet barnehage (1-5 år) 87 barn	5 min 0.4 km
Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år... 57 barn	8 min 0.6 km
Møllefaret barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Vækerøveien	5 min
Rema 1000 Vækerøveien	8 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Torg	12 min
Apotek 1 Røa	12 min
Røa Vinmonopol	12 min

SPORT

Lysejordet skole	4 min
Søndre Rød ballbinge	8 min
Basic Treningssenter	10 min
Mudo Røa	10 min

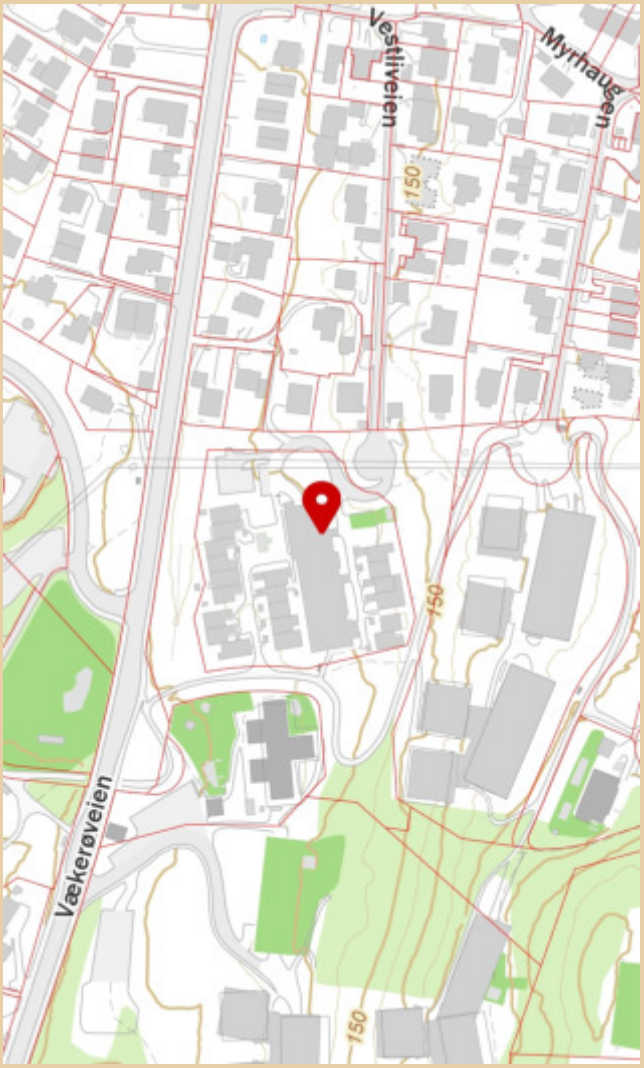
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

VESTLIVEIEN 20A-C - - FERDIGATTEST - 1981

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 OSLO 5 TLF 60

OV/LO

KOPI

Oslo, den
17. august 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.802 Bl. T 12, Ullern område 4

Journalnr.
78/1130

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10.8.81

Bygningens art
Terrasseblokk

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
Ark.ne. A. Christiansen og A. Bastiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm

Ansvarshavende
Ing. Bjørn Rustad, Fagbygg A/S, Cle Deviks vei 14, Oslo 6

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

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

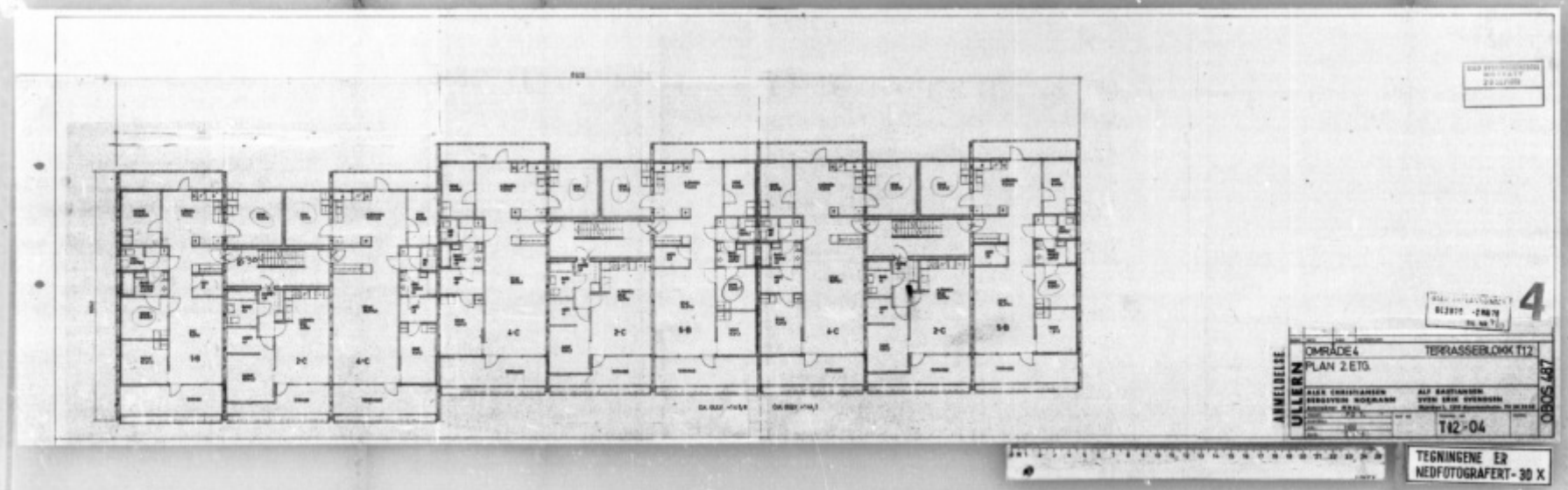
For bygningssjefen

Olav Veyle

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

SJ 615 AKERSHUS 4000

VESTLIVEIEN 20A-C - TERRASSEBLOKK - PLAN 2 ETG - 1978



4

ULLERN

OMRÅDE 4 TERRASSEBLOKK T12

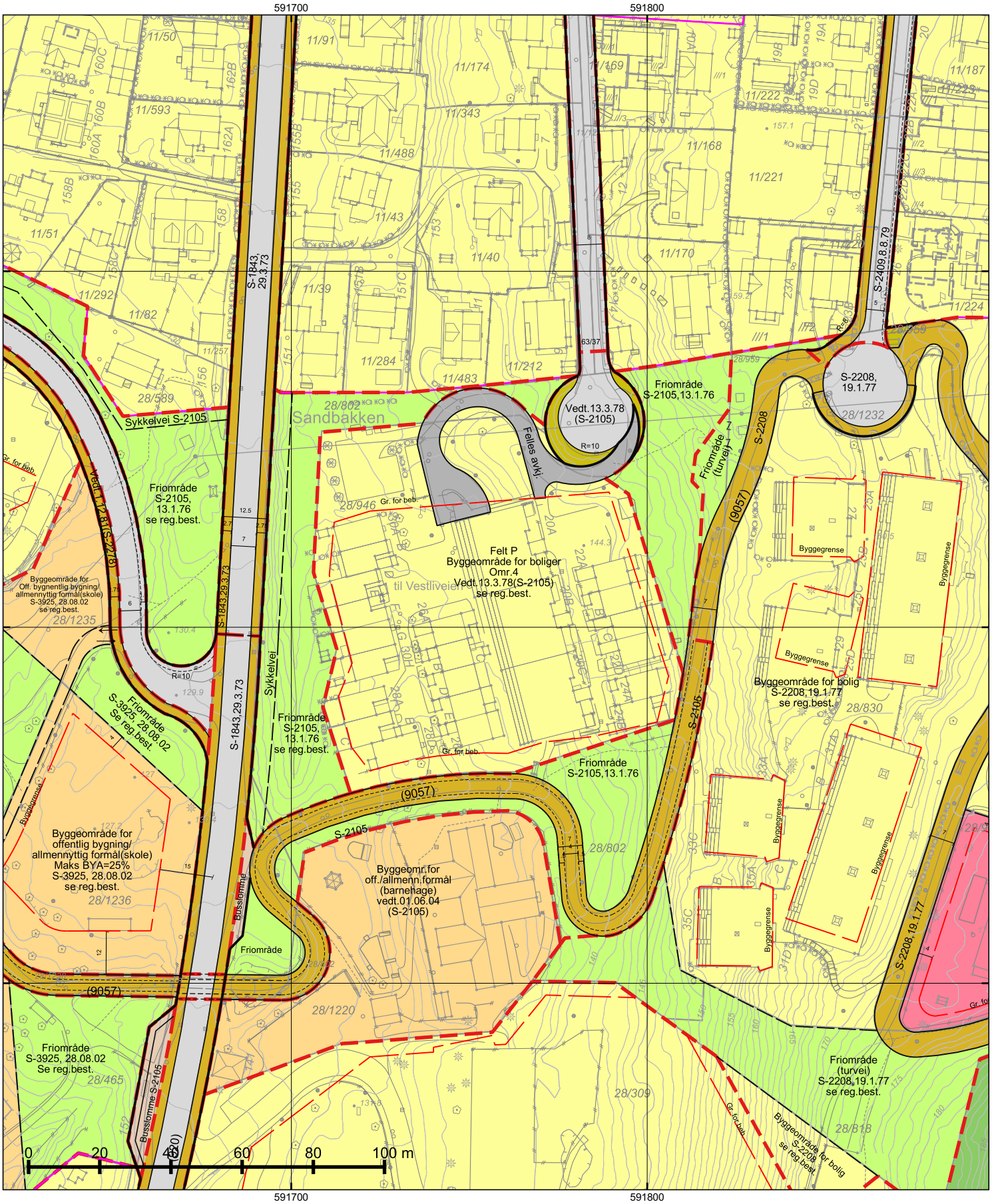
PLAN 2.ETG.

T12-04

0805/87

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 %

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134619/ 86498600
Adresse: VESTLIVEIEN 20A
Gnr/Bnr: 28/946
Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3001435
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

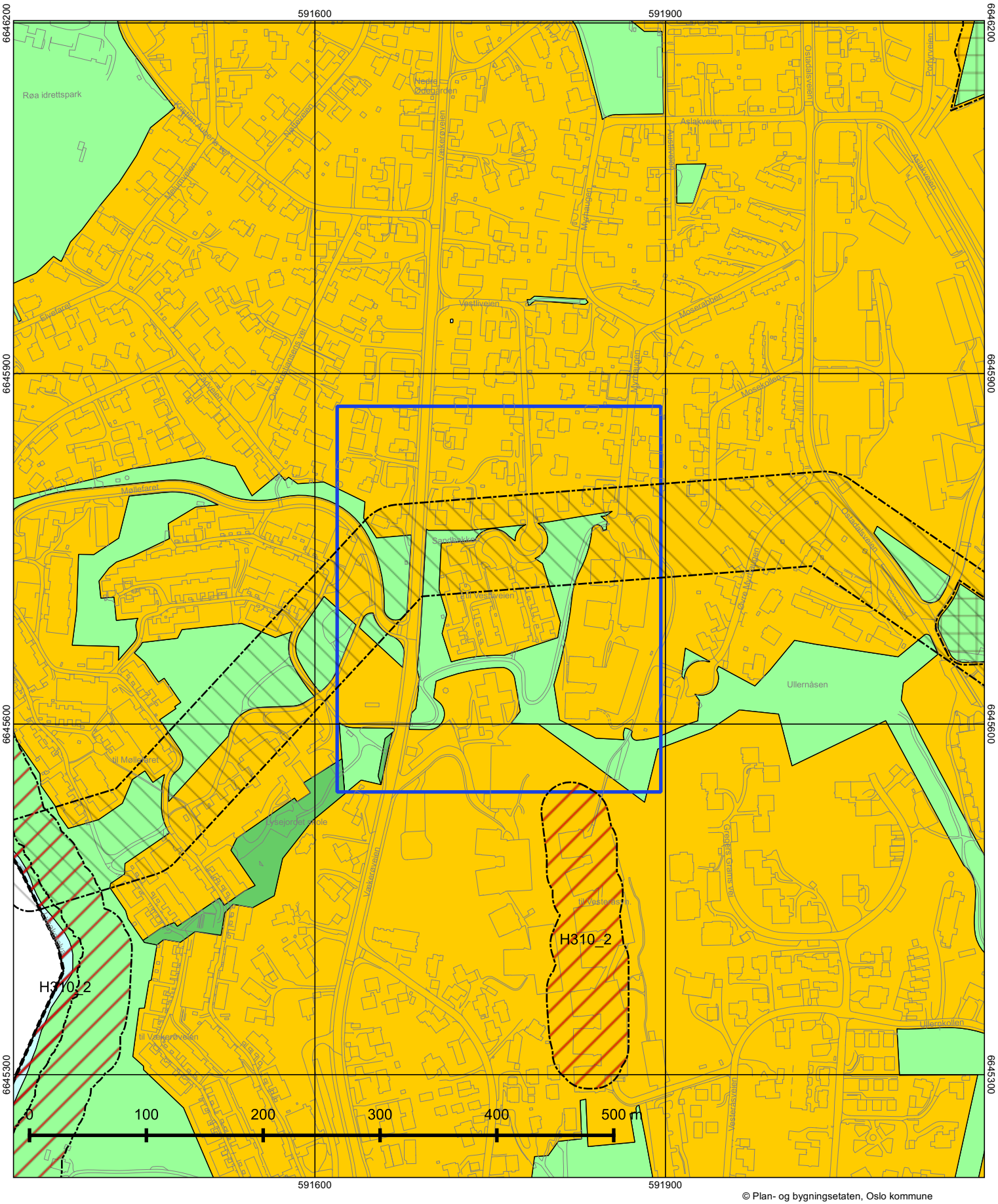
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134619/86498600
Deres ref.: 17752/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Cecilie Frøshaug
VESTLIVEIEN 20A

Dato: 17.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498600
8060120

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 946

Vi viser til bestilling av 20240917 for VESTLIVEIEN 20A.

GNR. 28 BNR. 946

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.09.1977.

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

8564 m²

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

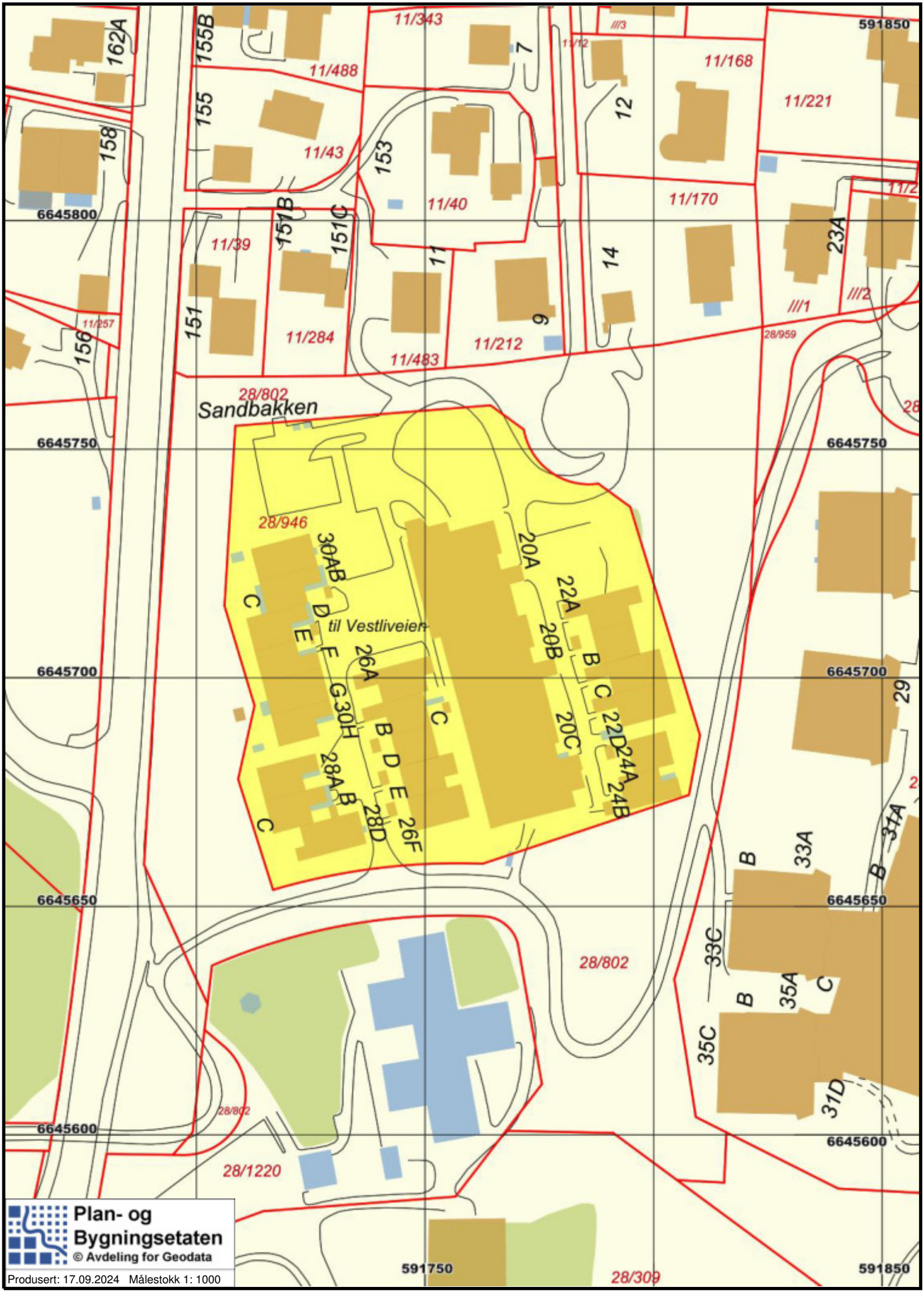
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Sandbakken
til Vestliveien
28/946
28/802
28/1220
28/309
11/343
11/488
11/43
11/40
11/168
11/221
11/170
11/39
11/284
11/212
11/483
11/257
28/959
162A
155B
155
158
153
151B
151C
151
156
12
14
23A
7
9
11
20A
20B
20C
22A
22B
22C
22D
24A
24B
26A
26F
28A
28D
30AB
30H
33A
33C
35A
35C
31D
29
6645800
6645750
6645700
6645650
6645600
591750
591850
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 17.09.2024 Målestokk 1: 1000

V130378

Mindre justering av stadfestet reguleringsplan for gnr.10 bnr 67 m.fl.,område 4 (Felt P) Ullern.

V130378 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.03.1978
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197802729
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2105

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

E-TAKST



etakst®

11.08.2025 Ref **weeyu**

OPPDRAGSGIVER
Nils-Peter Willoch Stiksrud
nstiksrud@gmail.com
942 39 012

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 27.06.2025

VESTLIVEIEN 20 A, 0750 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt

ORG.NR. 950442433 ANDEL 158 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MYRHAUGEN

Meglers verdivurdering

8 750 000

Ekskl. fellesgjeld

37 536 Fellesgjeld

8 787 536 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	5 m²	-	19 m²	-	-

Tomt - ifølge takst 09.08.2025 8557 m²

Byggeår - ifølge takst 09.08.2025	1980
Soverom	3
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	5018

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Vækerøveien 130H, 0383 Oslo	26.03.2025	8 390 000	54 000	8 444 000	1979	100 m²
2	Møllefaret 14A, 0750 Oslo	22.09.2024	8 250 000	40 696	8 290 696	1980	103 m²
3	Møllefaret 46B, 750 Oslo	06.09.2024	9 500 000	13 000	9 513 000	1979	120 m²

Vestliveien 20A, er en lekker 4-roms leilighet med gjennomgående planløsning. Leiligheten ble omfattende oppusset i 2020, inkludert overflater, elanlegg, rør, våtrom og nytt Epoq-kjøkken i åpen løsning til stuen. Stuen er lys og luftig, og den store vestvendte terrassen forlenger rommet på en naturlig måte. Baderommet inneholder badekar og regnfallsdusj, samt separat toalett og vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Tre praktiske soverom. Garasjeplass i fellesanlegg. Varmtvann, TV og internett inkl. i fellesutgifter.

Nærområdet er rolig og barnevennlig. Leiligheten ligger i gangavstand til Lysejordet skole, samt flere lekeplasser og barnehager. Det er god tilknytning til turområder, og kort vei til off.kommunikasjon og dagligvarebutikker. Omtrent 10 minutter gange til Røa Torg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Kristine Hveem Følkner
Scenario Eiendomsmegling AS
kristine.folkner@privatmegleren.no
906 06 975

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vestliveien 20A
Andelsnr. 158 Orgnr. 950442433 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
117-25-0092

Meglerforetak: Scenario Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kristine Hveem Følkner

Telefon / Mobil: 22 51 06 50 / 90 60 69 75

E-post: kristine.folkner@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater