

# PROAKTIV

Oppussningsobjekt på Vestli  
Stor 4-roms leilighet  
i 3.etasje med to balkonger og  
garasjeplass

RAGNHILD SCHIBBYES VEI 36



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvensvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Ragnhild Schibbyes vei 36,  
0968 OSLO

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 99, bnr. 117, andelsnr. 104,  
org.nummer 948447819 i VESTLITOPPEN  
BORETTSLAG

**Prisantydning:** 3.600.000,-

**Totalpris:** 4.070.486,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1976

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 105 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 103 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:**  
Det følger en garasjeplass.

**Tomt:** 3039 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.372,-

**Omkostninger:** 18.396,-

**Andel fellesgjeld:** 452.090,-

**Energimerke:** Energiklasse: Gul E.

# INNHOLD

<b>2</b> Nøkkelinformasjon	<b>5</b> Leder/megler	<b>6</b> Nærområdet	<b>10</b> Fasade/balkong
<b>12</b> Gang	<b>13</b> Stue	<b>14</b> Kjøkken	<b>16</b> Bad, wc, vaskerom
<b>18</b> Soverom	<b>20</b> Plantegning	<b>22</b> Boligen i bilder	<b>24</b> Kjerneinformasjon
<b>29</b> Vedlegg	<b>65</b> Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

«Veldig fornøyd med alt. Meglers kompetanse, følte man ble godt tatt vare på. Mye man ikke vet, men alt ble forklart. Svarte alltid kjapt på tlf, mail, midt hvis vi lurte på noe. Møtte opp når det trengtes. 110% fornøyd. Anbefales på det varmeste! Fotograf og takstmann, ekstra pluss!»

Tone Kjølstad

“alltid svart raskt på spørsmål.”

Veldig fornøyd med prosessen, det har vært veldig ryddig. Kjempe fint at de meste foregår elektronisk. Megler har veiledet godt, alltid svart raskt på spørsmål, stilte opp på privat visning og jeg har følt meg godt tatt vare på. Fantastisk service!

Trude Ruud

"Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig."

Simen Grefsrud gjorde en strålende jobb med salg av huset vårt, og vi kunne ikke vært mer fornøyd. Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig mann.

Linn Hemli Rosengren

"Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk."

Vi er svært imponert over Simen Grefsrud som eiendomsmegler. Fra første kontakt til avslutning av salget av vår bolig. Han lever opp til alle våre forventinger til navnet "proaktiv". Vi har solgt en del boliger gjennom tiden, men vi har aldri vært mer fornøyd med gjennomføring og service som denne gangen. Salget kan summeres i følgende ord: Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell. Han tok styring av papirmøllen gjennom hele prosessen. Fra første befaring inntil salget var gjennomført ble alt gjort uten forsinkelser.

Ivar Helge Fiksdal

"En veldig hyggelig og dyktig megler. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt."

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

Vi trengte en megler som hadde trua på markedet og som hadde lyst til å selge. Simen viste seg å være motivert, og erfaren. Han var tydelig, ryddig, strukturert og skapte trygghet for oss som selger. En svært god opplevelse, og vi vil bruke Simen igjen.

Martine Halvorsen-Lothe

"Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert."

Da jeg aldri har solgt leilighet før, var det veldig viktig for meg å finne en megler som var flink til å kommunisere med meg hele veien. Jeg fant denne megleren i Simen. Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert. Jeg kan på det varmeste anbefale Simen Grefsrud. Takk for all hjelp Simen. Vi følte oss hele tiden svært godt ivaretatt og kunne ikke ha funnet en bedre megler.

Kjersti Enderli

“Punktlig til alle avtaler, vi stolte fullt og helt på Grefsrud.”

Anny Gunbjørg Næss Andersen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

**Eiendomsmegler**  
**MNEF/Partner:** Simen Grefsrud



**Simen Grefsrud**  
Partner/Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 450 07 094  
**E-post:** sg@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 984607865

## RAGNHILD SCHIBBYES VEI 36

Simen Grefsrud har over 20 års erfaring som eiendomsmegler og er en av Romerikes mest erfarne. Simen var ferdig utdannet eiendomsmegler fra BI i 2000. Simen har vært en respektert eiendomsmegler over hele Romerike i sin karriere. Simen er idag medeier i Proaktiv Lørenskog, og har i tillegg vært fagansvarlig og bevillingshaver på kontoret i flere år.

Kontoret ble under Simens ledelse i 2018 tildelt årets kvalitetspris i kjeden. Som megler blir Simen omtalt, som seriøs, ryddig, pliktoppfylgende med en tett dialog med kunden for å tilfredstille deres ønsker. Simen har lang erfaring fra prosjektsalg, privatsalg og jobbet tett med store eiendomsutvikler.

Klar for oppussing?

Klar for oppussing? Stor 4-roms leilighet på Vestli med marka om nærmeste nabo. Likevel er det gangavstand til Extra-butikk, T-banen og buss.

For de minste er det gangavstand til Vestli skole, og nærmeste barnehage ligger like utenfor.

Leiligheten som selges ligger i 3. etasje og har to balkonger vendt mot vest og øst.

Her er det ingen tvil om at det trengs en del kjærlighet for å løfte boligen til dagens moderne standard.

Leiligheten er et oppussingsobjekt, og det må påregnes full renovering for å nå dagens krav til standard.

God planløsning med entré/gang, separat kjøkken, bad, toalettrom, tre soverom, stue, bod og grovkjøkken.

Eiendomsmegler MNEF/Partner:  
**Simen Grefsrud**



# DITT NYE NÆROMRÅDE

*Kommune: OSLO / Område: Vestli*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

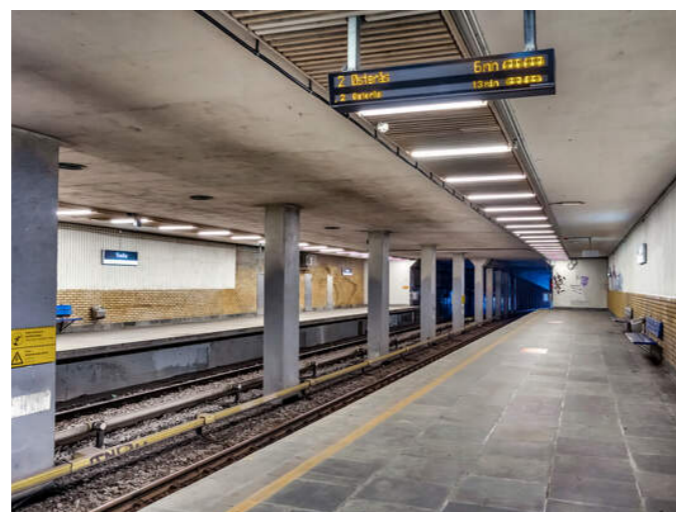
## Beliggenhet

Leiligheten i Ragnhild Schibbys vei har en god beliggenhet i rolige omgivelser ved marka, likevel med gangavstand til daglige fasiliteter. Like utenfor blokka har du barnehage, og i kort gangavstand ligger Vestli barneskole.

I Stovner bydel er det ca. 30 idrettslag som tilbyr over 25 forskjellige idrettsaktiviteter. I tillegg finnes det både korps, kor, teater og mange andre aktiviteter som barn og unge kan drive med.

1 minuttsgang til T-banen med linje 4 og 5. Bussholdeplass ligger også rett ved, og det er enkel adkomst ut til hovedveiene.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra, som ligger 1 minutt fra ytterdøren. På torget finner du også tannklinikk og Narvesen. Det er ca. 3,5 km til Stovner Senter. Senteret er et av Norges største lokalsenter med et mangfold av butikker, tjenester og



## OFFENTLIG TRANSPORT

📍 Vestli Linje 4, 5	3 min 🚶 0.3 km
🚊 Vestli T Linje 5B, 5N	5 min 🚶 0.4 km
🚊 Grorud stasjon Linje L1	11 min 🚶 5.2 km
🚊 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚶 13.6 km

## DAGLIGVARE

Coop Extra Vestli	5 min 🚶
Meny Stovner	18 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Stovner Senter	18 min 🚶
🏪 Ditt Apotek Vestli	4 min 🚶

## SPORT

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

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



servicefunksjoner, og er en populær møteplass for folk i alle aldre. 1000 parkeringsplasser og 22 ladeplasser for el-bil finner du på senterets eiendom. I sentrumskjernen av Stovner finner du også apotek, KIWI matbutikk, Sultan Marked, treningsstudio, pizzarestaurant, dyreklinikk og helsestasjon. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via bil og offentlig kommunikasjon.

Retten bak blokka starter inngangen til marka. Området grenser

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

til Gjelleråsen som har tur- og skiterreng,, lysløype, markastue og badevann. Liastua er en perle i Gjelleråsmarka ikke langt fra Vestli - et koselig sted som byr på enkel servering i helgene. Fra eiendommen er det ca. 1,5 km inn til Svarttjern med fine bademuligheter og opprustet parkområde med lekeplass.

Nærområdet har flere lekeplasser og det er kun en rusletur til golfanlegg på Rommen. Vestli IL har blant annet stor avdeling for håndball, fotball og tennis, mens Sveiva har innebandylag i Eliteserien. Rommensletta ligger i fin sykkelavstand, og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane og flott skulpturpark.

Det er ca. 20 min til Varingskollen Alpinsenter med varierte bakker og to serveringssteder med varmemestue. I tillegg er det 10 min til Hauger Golfbane. Anlegget ligger vakkert til i sydhellingen mot Hellerudsletta, og fra klubbhuset har du flott utsyn mot omkringliggende landskap og bane.

Ca. 10 min kjøretur fra leiligheten ligger Lørenskog Vinterpark - SNØ. Arenaen åpnet i 2020, og med en størrelse på totalt 50.000 kvadratmeter, er skihallen en av verdens største innendørsarenaer med perfekte forhold for langrenn,



snowboard, freeski og alpint. Alle med en interesse for ski og snø skal få glede av Skihallen. Anlegget er åpent året rundt og er tilrettelagt for både barn og voksne. I tilknytning til skihallen er det bygd et resort hotell, skigymnas og næring rett mot skisport.

Med bil tar det ca. 14 min til Strømmen, 15 min til Lillestrøm, 20 min til Oslo S og 35 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

#### Bebyggelse

Området består primært av blokkbebyggelse.

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

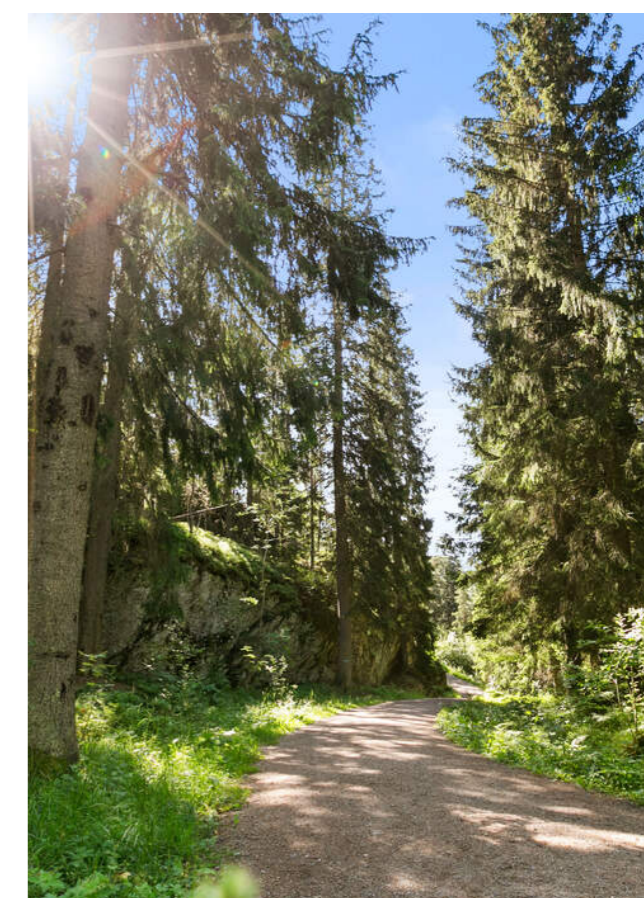
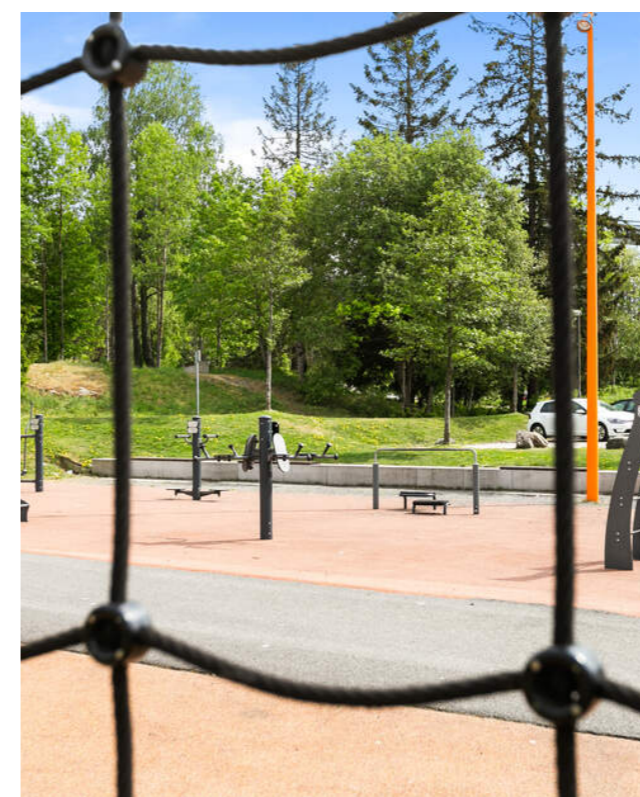
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

#### SKOLER

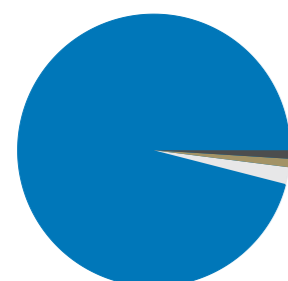
Vestli skole (1-7 kl.) 628 elever, 34 klasser	5 min 0,4 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	18 min 1,6 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	12 min 1,1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	20 min 1,8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 7,7 km

#### BARNEHAGER

Vestliskogen barnehage (1-5 år) 52 barn	2 min 0,2 km
Vestliskaret Fus barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0,4 km
Vestliberget barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0,4 km



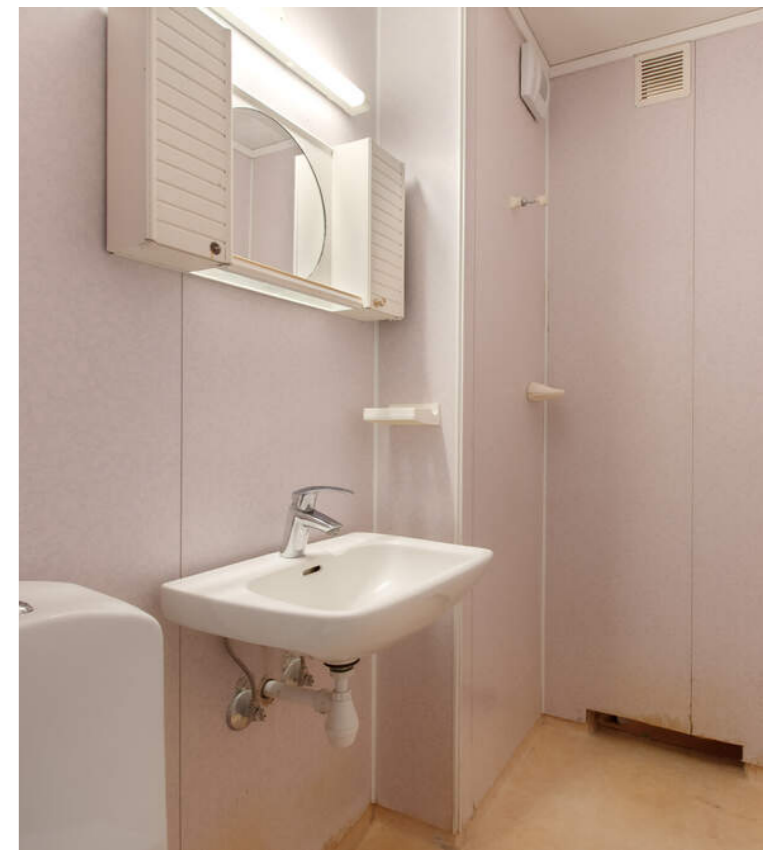
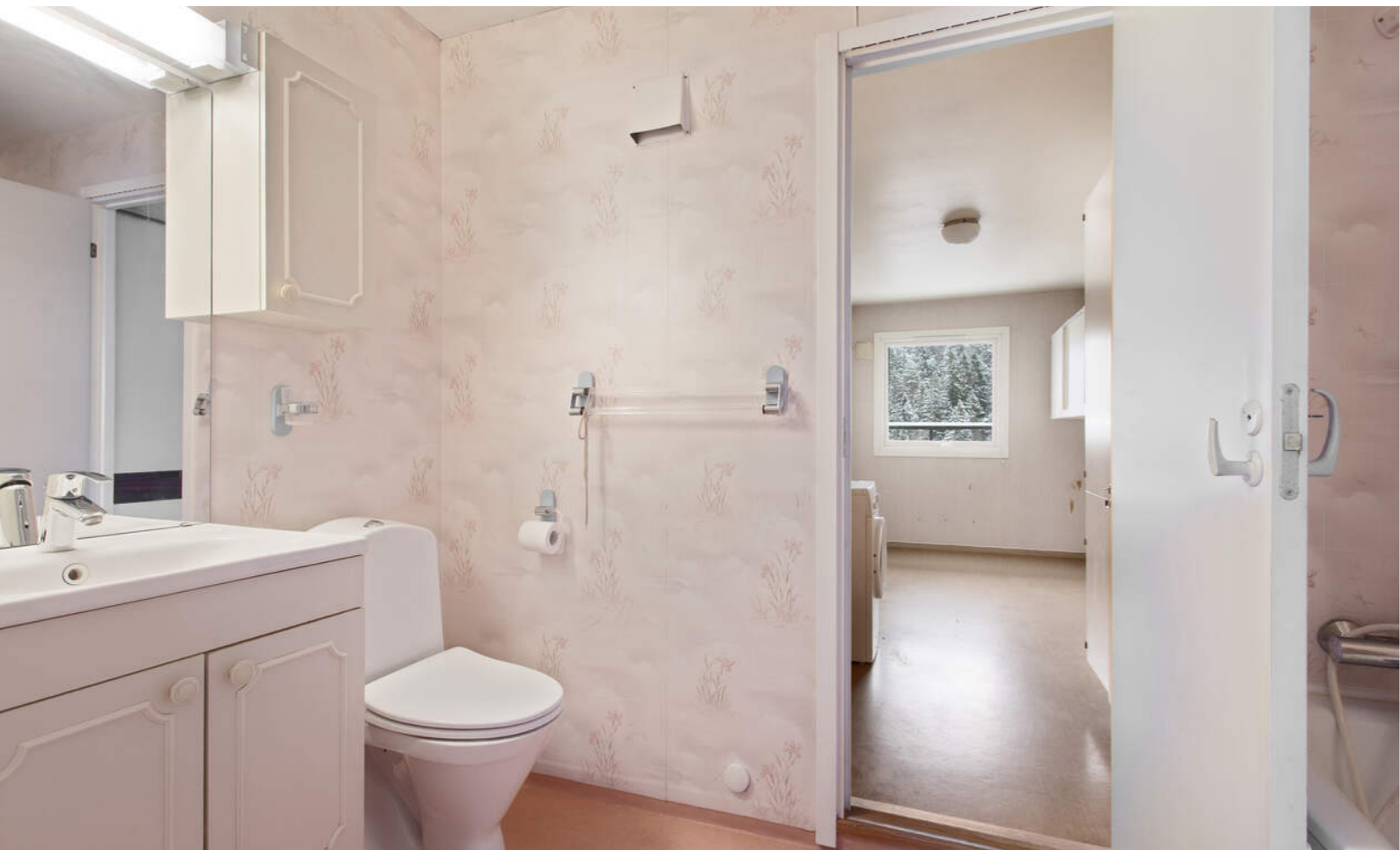
#### BOLIGMASSE













# PLANTEGNING



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Det følger en garasjeplass i p-hus under blokken. (Den har samme nr som leilighetsnummeret i følge styreleder). Borettslaget har 4 plasser for lading av EL-bil, og kort kjøpes hos parkeringsansvarlig. Borettslaget har også gjesteparkeringsplasser.

## Tomtestørrelse

3 039 m<sup>2</sup>. Eierform: Eiet tomt

## Beskrivelse av tomt

Felles tomt opparbeidet med plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier. Leiligheten disponerer to private balkonger på hver sin side.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen avvik.  
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.  
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som

etter NS 3600 gir TG2.  
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

### Tilstandsgrad 3:

- Overflater: Det er registrert synlig slitasje på gulv, veggflater (avrevet tapet) og enkelte dørbled, karmen og lister. Slitasjen vurderes som høy, men er i stor grad forenlig med aktiv bruk over tid i en bolig som har vært bebodd i 50 år.  
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
- Kjøkken: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.  
- Toalettrom: I toalettrommet er det registrert overflateskader og misfarging i nedre del av vegger og ved gulvovergang, med karakter som indikerer fuktpåvirkning over tid. Skadene fremstår sammenfallende med registrerte forhold på tilstøtende bad, som er av eldre dato.

### Tilstandsgrad 2:

- Vinduer: Vinduene er fra 2003, men har relativt høy slitasje på listverk, foringer og karmen. Antagelig stammer dette fra husdyr.  
- Dører: Balkongdørene er fra 2003, men har relativt høy slitasje på listverk, foringer og karmen. Antagelig stammer dette fra husdyr.  
- Etasjeskiller/gulv mot grunn: Målt høydeforskjeller.  
- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.  
- Andre innvendige forhold: Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i en bod uten sluk. Løsningen er utført med kontrollert avrenning til avløpsrør og

rommet/installasjonen er sikret med Waterguard.

- Bad: Det er registrert misfarging og fuktpåvirkede overflater i våtsoner, blant annet langs gulv/veggoverganger og ved badekaret.

- Avtrekk: Samlet sett vurderes ventilasjonsløsningen i rommet å fungere tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Kullfilterventilatoren er imidlertid av eldre dato og må påregnes å ha begrenset effekt og restlevetid sammenlignet med nyere løsninger.

- Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

Obs:

Balkong:

- Avvik i åpninger på rekkverk.  
- Avvik i rekkverkshøyder.  
- Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon:

- Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon.  
Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet:

- Slukkeutstyr  
- Varslingsutstyr (røykvarslere)

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 02.02.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

## Bygningssakkyndig

Takstert av Kato Malvik.

## Bygningssakkyndiges befæringsdato

Mandag, 2. februar 2026

## Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av entré/gang, kjøkken, bad, toalettrom, tre soverom, stue, bod og grovkjøkken. To balkonger - én med bod.

## Areal

Bruksareal:  
3. etasje  
BRA-i: 103 kvm  
BRA-e: 2 kvm  
Total BRA: 105 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
3. etasje: 20 kvm

## Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Praktisk utformet entré med plass til flere garderobeløsninger. Calliganlegg ved ytterdøren. Brann- og lydklassifisert entrédør.

Romslig stue med utgang til balkong i enden. Stuen har gulv av laminat og veggene er kledd med tapet. God plass til sofagrupper og spisebord.

Balkong i betong med rekkverk i form av blomsterkasse.

Kjøkkenet ligger separat og har utgang til den ene balkongen. Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser over. Dobbelt stålbenebeslag. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt montert. Kjøkkenet har en eldre kullfilterventilator plassert over kokestedet. Denne fungerer som omlufts løsning, hvor luften renses gjennom kullfilter før den føres tilbake til rommet. I tillegg har kjøkkenet egen ventil tilknyttet felles sentralavtrekksanlegg, samt tilluft via ventil i yttervegg.

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass.

Badet har adkomst både fra det største soverommet og i fra grovkjøkken/vaskerom. Badet har gulvbelegg, belegget på vegger og malt himling. Innredning med toalett, servant med skap og speil, samt badekar.

Separat toalettrom ved entreen med gulvbelegg, plateslåttestruer, vegger og malt himling. Innredning med servant med ettgreps blandebatteri og gulvmontert wc. Sluk i gulvet.

Grovkjøkken med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert waterguard med føler på gulvet.

Leiligheten har i dag tre soverom hvor det største soverommet måler over 16 kvm. Dette soverommet har også direkte inngang til badet. Ett av soverommene ved gangen har også et innvendig kott/bod.

## Oppvarming

Gul E

# KJERNEINFORMASJON

## **BORETTSLAGET/ØKONOMI**

Hjemmeside: [www.vestlitoppen.no](http://www.vestlitoppen.no)  
[vestlitoppen@styreverrommet.net](mailto:vestlitoppen@styreverrommet.net)

Borettslaget har boder til utleie, med forbehold om at det er ledige plasser. Ved forespørsel ta kontakt med styret.

Vedlikehold og rehabiliteringsarbeider Vestlitoppen Borettslag de siste årene

2025 - Lagt inn Obos nøkel på alle hoveddører Utført i Februar. Kjøpt ny Traktor / Wille Leveres før påske april.

2024 - Suget alle kummer i boretslaget tomme. Bytte vannmålere yil både varmt og kaldt vann. Varmekabler i gangvei fra vestlisentret til VS 196. Ettersleep fra fasadeprosjekt rettet opp i mai-september. Nye varmekabler og asfalt gavel 54. Byttet tv og nettleverandør til Obos Home nett.

2023 - Legionella. Alle varmtvannsberedere er tømt og vannledninger rensset. Container Søppel Fjernet en container pr sted satt inn flere nedkastluker.

2022 - Fasadeprosjekt reklamasjoner 3 års befarung. Varmepumper Byttet trykktanker RS 52-62. Berederrom Berederrom gått over lekkasjer i beredere. Hovedstoppekran RS 56 Byttet hovedstoppekran i kulvert RS 56 går til RS 56-62. Elbil plasser 2 plasser leid av Hyre. Lekeplass RS 2

Oppgradert lekeplass sammen med Groruddalsmidler og

Vestliskogen. Inngangsdører Byttet dørpumper i alle innganger.

I følge styreleder er det ikke vedtatte økning av felleskostnader eller vedtatt opptak av lån i borettslaget.

## **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**

Årsregnskapet til borettslaget pr 31.12.24 viste et positivt resultat på kr. 285 287,-  
 Disponible midler i utgangen av 2024 var kr. - 1 513 142,-

## **Forkjøpsrett**

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av OBOS - forkjøpsrett

## **Felleskostnader**

Felleskostnader kr. 6 372,-  
 Felleskostnader inkluderer: internett, felleskostnader (drift og vedlikehold, garasjeplass, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, styrehonorar m.m.)

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.  
 Energiavregning: Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann og kaldt forbruksvann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene.

## **Styregodkjennelse**

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

## **Dyrehold**

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

## **Forsikring**

Forsikringsselskap Tryg Forsikring  
 Polisenummer 8168672

## **Sikringsordning**

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## **Formuesverdi primær**

1.219.262,- for 2024

## **Formuesverdi sekundær**

4.877.048,- for 2024

## **Kommunale avgifter**

Inkludert i felleskostnadene.

## **Andel fellesgjeld/fellesformue**

Andel fellesgjeld: 452 090 pr. 02.02.26  
 Andel fellesformue: 4 891,- pr. 31.12.25

## **Info formuesverdi**

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

## **Diverse**

Leiligheten er vasket før visning og vil ikke bli ytterligere vasket før overtagelse.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Samarbeidspartnere  
 Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

452.090,- per mandag, 2. februar 2026  
 Eiendommen ligger i et område regulert til boligbbyggelse i henhold til reguleringsplanen. Videre er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg ved kommuneplanen. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

## **Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.

## **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest på nybygg, boligblokk dattert 27.01.1977.

Det foreligger ferdiggattest på fasadeforandring datert 26.02.2026.

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

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

1986/42966-2/105 Best. om vann/kloakkledn.  
 16.07.1986  
 Med flere bestemmelser

## **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne

## Kjerneinformasjon

dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

#### Kjøpesum og Omk. kjøper beskrivelse

3 600 000,00 (Prisantydning)  
452 090,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 052 090,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Omkostninger  
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))  
8 406,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

-----  
18 396,00 (Omkostninger totalt)

-----  
4 070 486,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank,

må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være

## Kjerneinformasjon

forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Felleskostnader inkluderer: internett, garasje, felleskostnader (drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsfører, felles bygningsforsikring, styrehonorar m.m.)

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Energiavregning: Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann og kaldt forbruksvann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

## Kjerneinformasjon

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

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

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Selgere/Arvinger

Runar Eikeset  
Bård Eikeset  
Anne Maria Eikeset  
Kjetil Forberg Eikeset  
Birgitte Eikeset

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

### Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Vedlegg til salgsoppgave

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

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Overtakelse






Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

# VEDLEGG



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 99, bnr. 117
-  Andelsnummer 104

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m<sup>2</sup> BRA-i: 103 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.02.2026    Rapportdato: 05.02.2026    Oppdragsnr.: 20000-1824    Referansenummer: V55080

Autorisert foretak: Verdicto AS    Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## VERDICO AS

Verdicto AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdicto AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik  
Uavhengig Takstingeniør  
kato@verdicto.no  
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 2 av 25

Ragnhild Schibbyes vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 3 av 25

Ragnhild Schibbyes vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 4 av 25

Ragnhild Schibbyes vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rudnt 1976 og er med det ca 50 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad toalettrom og kjøkken fremstår i med stedvis høy slitasje i forhold til alder, og boligen fremstår alt i alt som et objekt med behov for utskiftings og vedlikehold i de aller fleste bygningsdeler. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Leiligheten har malte balkongdører i tre (2 stk)

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra kjøkkenet.

Terrasse i betong med rekkverk i form av blomsterkasse. Adkomst fra stuen.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Leiligheten har etasjeskillere i betong/lettbetong.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Grovkjøkken med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert waterguard med føler på gulvet.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc;  
Gulvbelegg, belegg på vegger og malt himling.  
Profilert lys innredning med speil og lys over enkel servant og ettgrens blandebeholder. Badekar med dusjmuligheter/garnityr. Gulvmontert wc. Det er overstrømningsventil på veggen over speilet. Overstrømning til rom med mekanisk avtrekk.

Det er ikke eget sluk i rommet. Vann fra badekaret ledes direkte til avløp og eventuelt lekkasjevann ledes til tilstøtend rom(toalett) med eget sluk.

Det er ikke opplyst om oppgraderinger og vedlikehold. Rommet er trolig urørt teknisk siden opprinnelig byggeår.

Våtsoner i område mot naboseksjon og plassbygget skap. Det er

derfor vanskelig å gjennomføre en hulltaking i de mest kritiske områdene.

Det ble utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg og overfalter rundt blandebeholderen ved badekaret. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved badekaret. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålbenkebeslag. Det er vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har en eldre kullfilterventilator plassert over kokestedet. Denne fungerer som omluftsøsning, hvor luften renses gjennom kullfilter før den føres tilbake til rommet. I tillegg har kjøkkenet egen ventil tilknyttet felles sentralavtrekksanlegg, samt tilluft via ventil i yttervegg.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom;  
Gulvbelegg, plateslätte vegger og malt himling. Servant med ettgrens blandebeholder. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Sluk i gulvet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskapet plassert på grovkjøkkenet. Inntak fordeling og stoppekraner i skapet. Lekkasjestopper med føler til grovkjøkkenet og kjøkkenet.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Sentralavtrekk med avtrekksventil på bad/toalettrom og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer og ventil på yttervegg i enkelte rom.

Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet felles oppgang utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 5 av 25

Ragnhild Schibbyes vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;  
Avvik i åpninger på rekkverk.  
Avvik i rekkverkshøyder.  
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;  
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon.  
Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;  
Slukkeutstyr  
Varslingsutstyr(røykvarslere);

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

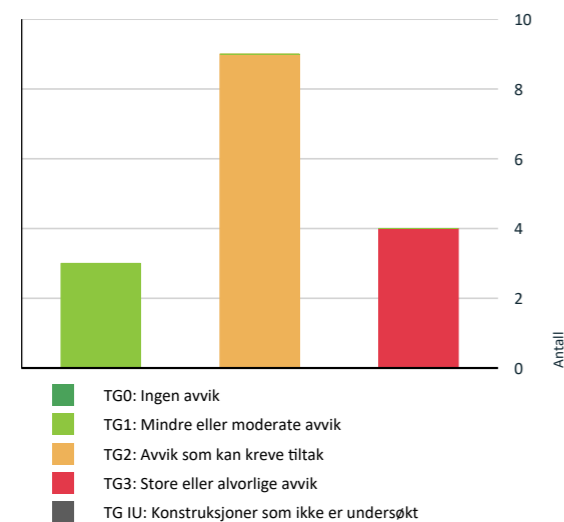
Side: 6 av 25

Ragnhild Schibbyes vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

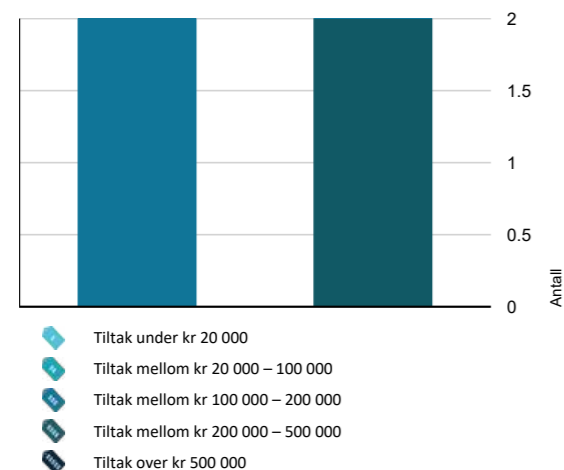
Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Eier informasjonen er dermed begrenset. Spørsmål som krever svar av eier er ikke besvart i rapporten.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

103 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Balkongdører	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Andre innvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 7 av 25

Ragnhild Schibbyes vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

- [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 8 av 25

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1976

#### UTVENDIG

##### TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er er fra 2003, men har relativt høy slitasje på listverk, foringer og karmen. Antagelig stammer dette fra husdyr.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Karmen på selve vinduene må påregnes malt. Det samme gjelder foringer og listverk. Det kan ikke helt utelukkes at noen foringer og listverk må skiftes. Lav konsekvensgrad.

Generelt må det påregnes vedlikehold av vinduene for å forlenge levetiden. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens vinduer.



##### TO 1 Entredør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entredør.

##### TO 2 Balkongdører

Leiligheten har malte balkongdører i tre (2 stk)

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdørene er er fra 2003, men har relativt høy slitasje på listverk, foringer og karmen. Antagelig stammer dette fra husdyr.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Karmen på selve dørene må påregnes malt. Det samme gjelder foringer og listverk. Det kan ikke helt utelukkes at noen foringer og listverk må skiftes. Lav konsekvensgrad.

Generelt må det påregnes vedlikehold av dørene for å forlenge levetiden. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens vinduer.

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 9 av 25

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



##### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra kjøkkenet.

Terrasse i betong med rekkverk i form av blomsterkasse. Adkomst fra stuen.

#### INNVENDIG

##### TO 9 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er registrert synlig slitasje på gulv, veggflater (avrevet tapet) og enkelte dørblad, karmen og lister. Slitasjen vurderes som høy, men er i stor grad forenlig med aktiv bruk over tid i en bolig som har vært bebodd i 50 år..

##### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Alle overflater vurderes modne for oppgraderinger, utskiftinger og vedlikehold. Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Forbehold til kostnadsestimat;

Det oppgitte kostnadsestimatet (100 000–200 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens registrerte tilstand på overflater fra ca. 1976, og tar primært høyde for enklere oppgraderinger som maling, sparkling og utskifting av enkelte gulvflater på et areal rundt 100 m<sup>2</sup>. Estimater omfatter ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, som behov for utbedring av underlag, skjulte skader, elektriske arbeider, eller andre bygningsmessige endringer.

Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, materialvalg, gjennomføringsmetode og funn under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson/entreprenør før tiltak igangsettes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

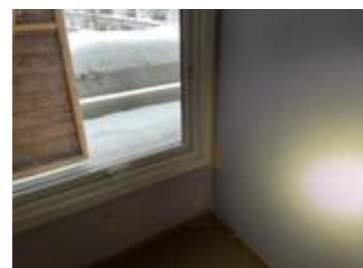
Side: 10 av 25

Ragnhild Schibbyes vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### ETG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskillere i betong/lettbetong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ingen unormal knirk i gulv på tilfeldig kontrollerte punkter. Det er målt avvik/skjevheter på gulvoverflater utover normalen på tilfeldige punkter i leiligheten. Fra leilighetskillevegg til leilighetskillevegg (leilighetens bredde) er det målt 2-3 cm nedbøying. Det er ukjent når og hvordan dette oppstod, men stammer antatt fra byggetiden og har antagelig alltid vært slik.

#### Konsekvens/tiltak

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

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

### ETG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene fyller sin funksjon, men oppleves som utdaterte og med begrenset estetisk kvalitet. Det må påregnes behov for oppgradering dersom boligen ønskes tilpasset dagens standard. Vurderingen tilsier TG2 som følge av alder og standard, ikke vesentlige tekniske skader.

### ETG 2 Andre innvendige forhold

Grovkjøkken med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert waterguard med føler på gulvet.

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 11 av 25

Ragnhild Schibbyes vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i en bod uten sluk. Løsningen er utført med kontrollert avrenning til avløpsrør og rommet/installasjonen er sikret med Waterguard. Selv om dette kan anses som en funksjonell løsning og kan sammenlignes med oppvaskmaskin i kjøkken, avviker dette fra dagens anbefalte prinsipp med sluk og vanntett gulv i vaskerom(våtrom). Rommet er ikke konstruert for hyppig vannsøl og sikringen av rommet er avhengig av at Waterguard-systemet til enhver tid virker som forutsatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risikoen vurderes som moderat, men til stede, da konsekvensen av en oppdaget lekkasje kan være større enn i et våtrom med sluk og membran. Det anbefales jevnlig kontroll av Waterguard-systemet for å sikre at det fungerer som tiltenkt (funksjonstest og evt batteribytte etter behov). Installert avløpstilknytning bør følges opp ved årlig inspeksjon for å sikre at koblinger er tette og at slangeforbindelser ikke viser tegn til slitasje.

### VÅTROM

#### 3.ETASJE > BAD/WC

##### ETG 3 Generell

Gulvbelegg, belegg på vegger og malt himling.

Profilert lys innredning med speil og lys over enkel servant og ettreps blandedbatteri. Badekar med dusjmuligheter/garnityr. Gulvmontert wc. Det er overstrømningsventil på veggen over speilet. Overstrømning til rom med mekanisk avtrekk.

Det er ikke eget sluk i rommet. Vann fra badekaret ledes direkte til avløp og eventuelt lekkasjevann ledes til tilstøtende rom(toalett) med eget sluk.

Det er ikke opplyst om oppgraderinger og vedlikehold. Rommet er trolig urørt teknisk siden opprinnelig byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet, konstruksjonsmessig, er antagelig fra opprinnelig byggeår. Det er ikke indikasjoner på at rommet ikke har fungert til nå med eiers bruk. Men, det er stor sjanse for at badet, ved eierskifte, vil påføres belastning som ikke dette badet vil tåle, da det er et gammelt sluk og lite/ingen membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid. Rommet bør renoveres dersom det skal brukes som våtrom etter dagens krav. Nye våtrom bør utføres i tråd med gjeldende teknisk forskrift og anerkjente bransjenormer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 12 av 25

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### 3.ETASJE > BAD/WC

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner i område mot naboseksjon og plassbygget skap. Det er derfor vanskelig å gjennomføre en hulltaking i de mest kritiske områdene.

Det ble utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg og overflater rundt blandebatteriet ved badekaret. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved badekaret. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert misfarging og fuktpåvirkede overflater i våtsoner, blant annet langs gulv/veggoverganger og ved badekaret. Disse forholdene vurderes primært som overflatesymptomer relatert til alder, bruk og manglende moderne tettesjikt. Indikative fuktsøk på overflater viste ikke vesentlige avvik sammenlignet med referanseområde.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

De registrerte overflatesymptomene anses i hovedsak som overflateskader, men kan ikke utelukke at det ved åpning av konstruksjonen avdekkes fuktpåvirkning eller skader i underliggende lag. Ved rehabilitering må det påregnes at underliggende konstruksjoner kan ha behov for utbedring, selv om det per i dag ikke er påvist forhøyede fuktverdier på overflaten.

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

### 3.ETASJE > KJØKKEN

#### TO 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålbenkebeslag. Det er vannstoppssystem og komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kjøkkeninnredningen er eldre og har gjennomgående høy slitasje. Det er registrert tydelig slitasje og fuktrelaterte overflateskader på fronter skrog og benkeplate. Overflatene viser tegn til langvarig bruk og fuktpåvirkning, og materialene har begrenset, om noen, restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Den høye slitasjegraden innebærer at kjøkkenet har redusert funksjon og begrenset, om noen, brukstid igjen. Overflateskadene vurderes primært som slitasje- og fuktpåvirkede overflater, men ved riving og utskifting kan det ikke utelukkes at det avdekkes ytterligere fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner.

Det må påregnes full utskifting av kjøkkeninnredningen. Ved etablering av nytt kjøkken anbefales det å sikre løsninger som ivaretar fukt- og lekkasjesikring i henhold til dagens praksis.

#### Forbehold – kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet (100 000–200 000 kr) er et grovt og veiledende anslag basert på synlige forhold og registrert slitasje på kjøkkeninnredningen på befaringstidspunktet. Estimaten omfatter utskifting av kjøkkeninnredning på et normalt nivå, men inkluderer ikke eventuelle tilleggsarbeider som kan avdekkes ved demontering, herunder skjulte fuktforhold, utbedring av underlag, elektriske arbeider, rørarbeider, tilpasninger i tilstøtende konstruksjoner eller valg av materialer og løsninger utover standard nivå.

Dette er ikke et pristilbud. Endelig kostnad vil kunne avvike vesentlig og må fastsettes gjennom tilbud fra kvalifiserte fagpersoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### 3.ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

Kjøkkenet har en eldre kullfilterventilator plassert over kokestedet. Denne fungerer som omlufts-løsning, hvor luften renses gjennom kullfilter før den føres tilbake til rommet. I tillegg har kjøkkenet egen ventil tilknyttet felles sentralavtrekksanlegg, samt tilluft via ventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Samlet sett vurderes ventilasjonsløsningen i rommet å fungere tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Kullfilterventilatoren er imidlertid av eldre dato og må påregnes å ha begrenset effekt og restlevetid sammenlignet med nyere løsninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen er det naturlig å skifte kullfilterventilatoren, selv om den fremstår som funksjonell i dag, for å sikre bedre effektivitet og enklere vedlikehold over tid.



### SPESIALROM

### 3.ETASJE > TOALETTROM

#### TO 3 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg, plateslåtte vegger og malt himling. Servant med ettgreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Sluk i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I toalettrommet er det registrert overflateskader og misfarging i nedre del av vegger og ved gulvovergang, med karakter som indikerer fuktpåvirkning over tid. Skadene fremstår sammenfallende med registrerte forhold på tilstøtende bad, som er av eldre dato.

Skadeomfanget vurderes primært ut fra synlige overflatesymptomer. Det er ikke utført hulltaking i konstruksjonen, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til tilstanden i underliggende materialer. Forholdet vurderes å være relatert til historisk fuktbelastning fra våtrommet, snarere enn pågående lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 15 av 25

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

De registrerte skadene vurderes i hovedsak som overflateskader, men kan indikere fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner. Ved åpning av konstruksjonen, særlig i forbindelse med rehabilitering av badet, kan det ikke utelukkes at det avdekkes ytterligere fuktpåvirkning eller skjulte skader som vil kreve utbedring.

Tiltak må sees i sammenheng med anbefalte tiltak på badet. Ved oppgradering bør vegger og tilstøtende konstruksjoner åpnes og kontrolleres, og eventuelle fukt- eller råteskader utbedres før nye overflater etableres.

#### Forbehold – kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsintervallet (200 000–500 000 kr) er et grovt og veiledende anslag basert på synlige forhold og rommets tilknytning til eldre våtrom. Kostnader i nedre del av intervallet vil typisk være aktuelt ved rehabilitering som viderefører rommet som toalettrom. Kostnader i øvre del av intervallet må påregnes dersom rommet ønskes oppgradert til fullverdig bad, med nyeetablering av tettesjikt, skifte av sluk, vanninstallasjoner og øvrige løsninger i henhold til dagens krav.

Estimatet omfatter ikke eventuelle tilleggsarbeider som kan avdekkes ved åpning av konstruksjoner, herunder skjulte fukt- eller råteskader, behov for utbedring av underlag, rør- og elektroarbeider eller tilpasninger i tilstøtende konstruksjoner. Dette er ikke et pristilbud, og endelig kostnad må fastsettes gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra kvalifiserte fagpersoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert på grovkjøkkenet. Inntak fordeling og stoppekraner i skapet. Lekkasjestopper med føler til grovkjøkkenet og kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Punkt 1;

Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

#### Punkt 2;

Fordelingskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 16 av 25

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### Punkt 1;

Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.

### Punkt 2;

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

### TO-2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekke-dannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

### TO-1 Ventilasjon

Sentralavtrekk med avtrekksventil på bad/toalettrom og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer og ventil på yttervegg i enkelte rom.

### Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet felles oppgang utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 17 av 25

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Ingen kjente kontroller, noe dokumentasjon på utført arbeider og få opplysninger på anleggets alder. Boligen selges i tillegg via fullmektig og det er ikke er mulig å få svar på endel av spørsmålene over. Det anbefales følgelig en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Det er påregnelig med tiltak for å møte dagens krav og anbefalinger.**

### Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskaade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter bygteknisk forskrift på befaringsdøypunktet.*

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;  
Avvik i åpninger på rekkverk.  
Avvik i rekkverkshøyder.  
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;  
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon.  
Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;  
Slukkeutstyr  
Varslingsutstyr(røykvarslere);

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 18 av 25

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 19 av 25

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong etc (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 20 av 25

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	103	2		105	20
<b>SUM</b>	<b>103</b>	<b>2</b>			<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré/gang, kjøkken, bad/wc, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, grovkjøkken, bod	Bod på terrassen	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Kato Malvik	Takstingeniør

### Matrikkeldata

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

### Adresse

Ragnhild Schibbys vei 36

### Hjemmelshaver

Vestlitoppen Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3028/VESTLITOPPEN BORETTSLAG	948447819	3028	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Eikeset Bodil

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
104	33 000	4 891 31.12.2025	452 090 02.02.2026

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende sentralt på Vestli. Boligen ligger i et bilfritt område. Fra boligen er det kun minutters gange til Vestlitorget, hvor du blant annet finner T-banestasjon og nærbutikk. For øvrig ligger Stovner Senter med alle sine fasiliteter i nrområdet. Her er det blant annet bibliotek, kiropraktor, Meny, vinmonopol, tannlege m.m. Stovner Senter er nærmeste storsenter. Det er satset stort på spisesteder, som er møtepunkt for bydel Stovners innbyggere. Utenfor senteret er Linjeparken etablert, her er det sitteplasser, basketballbane, sandvolleyballbane. I tillegg til T-banestasjon på Vestlitorget (med linje 4 og 5 (Bergkrystallen via Storo / Ringen via Tøyen til Sognsvann som tar deg til sentrum, med hyppige avganger og en reisetid på under en halvtime) , finner du også bussholdeplass med buss Nittedal/Oslo og Lillestrøm/Oslo med hyppige avganger i kort gange fra boligen. Rommen, Vestli og Stovner Skole (barneskole) og Tokerud skole (Ungdomsskole) ligger alle i kort avstand fra boligen. Stovner videregående skole ligger ca. 1 km unna. Stovner har 1 barnepark og 16 barnehager med plass til ca. 985 barn. Bydelen har også et godt aktivitetstilbud til barn- og ungdom med bl.a. flere speidergrupper m.m. Diverse aktivitetstilbud som golfbane, kunstgressbane, klatresenter, idrettshall, slalåmbakke, ridesenter og treningssenter finnes også i umiddelbar nærhet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

### Regulering

Omfattes av kommuneplan for Oslo

### Om tomten

Felles tomt opparbeidet med plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026	Dødsbo. Fylt ut iht vilkår	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	17.03.1975	Plantegninger	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	10.11.1978		Gjennomgått	1	Nei
Meglerbrev	02.02.2026		Gjennomgått	8	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 23 av 25

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20000-1824

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 24 av 25

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO  
Gnr 99 - Bnr 117  
0301 OSLO

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VS5080>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

PROAKTIV  
EIENDOMSMEGLING



## Egenerklæring

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO

04 Feb 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ragnhild Schibbys vei 36	Ragnhild Schibbys vei 36	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

#### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

#### Når kjøpte eieren boligen?

Ca 1995

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

#### Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8168672

### Informasjon om selger

Selger

Eikeset, Runar

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

**Egenerklæring**

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Jeg har ikke bodd i boligen, kun vært på besøk hos tante. Selges som dødsbo etterat tante døde på sykehjem oktober 2025.

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 38986949

**Egenerklæringsskjema**

Name	Date
Eikeset, Runar	2026-02-04

Identification

 bankID Eikeset, Runar



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

## HUSORDENSREGLER FOR VESTLITOPPEN BORETTSLAG

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

### RO I LEILIGHETEN

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

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

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

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

### FELLESROM

Fellesrom leies ikke ut, grunnet brann /rømnings fare.

### BRUK AV VASKEMASKIN OG TØRKETROMMEL

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

### MUSIKKUNDERVISNING OG -ØVING

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

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

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

### TRAPPER / TRAPPEROM

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

Røyking i oppgangen er ikke tillatt.

### OPPGANGER

Utgangsdørene skal til enhver tid være låst.

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

### SØPPELHÅNTERING

Søppelkontainere for tørt restavfall er plassert utenfor blokken. Fuktig søppel og skarpe gjenstander skal pakkes så godt inn at innholdet ikke f lyter ut eller stikker igjennom. Papir og papp **skal** kastes i egne oppsatte papircontainere. Større, våte eller brannfarlig avfall som skal kastes, skal besørges av den enkelte beboer. Disse er FORBUDT å kaste i borettslagets avfallscontainere. Styrets og vaktmesters arbeidstid ifm opprydding når disse reglene brytes blir fakturert den enkelte beboer som begår regelbrudd. Se hjemmesidene for plassering av de ulike søppel stasjonene.

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

### SANITÆR

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

### BALKONGER / VINDUER

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

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

### GRILLING

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

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

### ANTENNEANLEGGET

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

Private uteantenner for vanlig radio og fjernsyn tillates ikke oppsatt uten styret godkjennelse. Parabolantenner kan bare settes opp med styret godkjennelse.

### MONTERING AV VARMEPUMPE

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

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

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

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

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

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

### PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

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

Unødig støy og reparasjonsarbeider i garasjene er ikke tillatt.

Det skal søkes styret om tillatelse til utleie av parkeringsplass som tilhører leiligheten, før utleie finner sted. Søknaden gjelder for ett år av gangen og må således fornyes. **Dersom det er beboere i laget som ønsker plass, har disse fortrinnsrett. De tar kontakt med parkeringsutvalget leder Leietagere skal i alle tilfelle være bosatt i Ragnhild Schibbys vei 36 62. Leietaker skal være bosatt i Vestlitoppen borettslag.**

#### DYREHOLD

Det er tillatt å holde 1 hund eller 1 katt.

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

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

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

#### SKADEDYR

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

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

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

#### GRØNTAREAL

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

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

#### VAKTMESTER

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

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

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

#### LEDIGE LEILIGHETER

Ledig leilighet i borettslaget avrettes kun i vanlige boligannonser.

#### BRUKSOVERLATELSE

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

#### STYRET

Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre:  
 Adr.: Vestlitoppen Borettslag, R. Schibbys vei 40, 0968 Oslo, eller til styrets leder.

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

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

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

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

#### SKILT TIL EGEN INNGANGSDØR

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

#### SKILT TIL RINGEKLOKKE/POSTKASSE

Nøkler og skilt til ringeklokke og/eller postkasse bestilles skriftlig til styrets e-postadresse: **vestlitoppen@styrommet.no**, på vibbo eller skriftlig i postkassen i Ragnhild Schibbys vei 40 i underetasjen.

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

#### TRAMPOLINE

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

#### RENOVERING

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

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



## Energiattest

Adresse <b>Ragnhild Schibbyes vei 36, 0968 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>16.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-259819</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80736851</b>
Gårdsnummer <b>99</b>	Bruksnummer <b>117</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0302</b>

**A**

**B**

**C**

**D**

**E**

**F**

**G**

**Energikarakteren**

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1976</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>103,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>103,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>5</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**196,66 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**196,66 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**20 256 kWh**

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

Før de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriterte dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

## Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

Ragnhild Schibbys vei 36, 0968 OSLO. Gnr. 99, bnr. 117, i OSLO kommune, oppdragsnr.: 1520260008  
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45007094, e-post: sg@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaverkr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

### BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





proaktiv.no



**Simen Grefsrud**

Partner/ Eiendomsmegler

MNEF

450 07 094

sg@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Lørenskog Eiendomsmegling AS**

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no