



aktiv.

Betzy Kjelsbergs vei 15, 0486 OSLO

**Lys og pen 3-roms leilighet
beliggende i 4.etasje med balkong
| V.v & fyring inkl. | Flott utsikt | 2
boder**



Dagligleder /Jurist/ Eiendomsmegler

Henrik Ernesto Øygarden

Mobil 480 95 859

E-post henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 211 412,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 5 720 974,-
Felleskostn.: Kr 4 858,-
Selger: Lisa Mc Fadden

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 65/71 kvm
Tomtstr.: 14302 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 160
Andelsnr.: 90
Oppdragsnr.: 1102250053

Lys og pen 3-roms leilighet beliggende i 4.etasje med balkong

Henrik Ernesto Øygarden, dagligleder, jurist og eiendomsmegler v/ aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere flott utsiktsleilighet i Betzy Kjelsbergs vei 15!

Lys og hyggelig 3-roms leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Leiligheten befinner seg i et attraktivt område med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter. Området byr på nærhet til skoler, høyskoler, offentlig kommunikasjon, dagligvare og gode servicetilbud.

Kort oppsummert:

- Stor sydvestvendt balkong på ca. 8 kvm med fantastisk utsikt.
- Romslig stue.
- To gode soverom med gode oppbevaringsløsninger.
- To eksterne boder i kjeller på ca. 1,5 kvm og ca. 3,5 kvm.
- Veldrevet sameie og sosialt sameie.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	114
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² 2 boder

4. etasje

BRA-i: 65 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arelene er avrundet til nærmeste hele areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14302 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten har store fellesarealer, opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Grefsen i et veletablert boligområde. Det er flere barnehager, skoler i alle alders trinn i nærområdet. Umiddelbar nærhet til dagligvareforretning, ellers er det gangavstand til Nydalen og Storo med alle dets butikker, forretninger og servicetilbud. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselven, med badeplass ved Nydalsdammen, Brekkedammen (Stilla), og ellers

Maridalen med flotte tur- og sykkelmuligheter, og Nordmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Det er flere treningssentre i området.

Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jan Nicolai Vedeler Aamot

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Andelsleilighet oppført i 1960. Yttervegger er oppført i mur-/betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt. Fasader er etterisolert med murpussede fasadeplater i 1989-1993, og senere rehabilitert. Brannskillende og innvendige vegger er oppført i betongkonstruksjoner. Takkonstruksjonene er oppført i betong. Malte vindusrammer, karmen og balkongdør med 2-lags isolerglass fra ca. 1989/90. Brannklassifisert/lydisolert entrédrør med tittehull og finerte glatte overflater. Vestvendt og overbygget balkong på ca. 8,75 kvm. Balkongen er oppført i stål og betongkonstruksjoner, med malte rekkverk i stål og plater. Balkongdekket er belagt med plastheller.

Innhold

Boligen inneholder entré, bad, kjøkken, stue/spisestue og to soverom, samt to boder i kjeller.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer:

TG er satt på bakgrunn av at isolerglassenes normale levetid er nådd.

Balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Overflater gulv:

Stedvis noe svell i enkelte laminatskjøter, stedvis noe glippe mellom gulvlistene og

laminatgulv, samt noe svikt i laminatgulvet.

Overflater vegger og himlinger, bad:
Det er påvist at flisfuger har sprekker.

Overflater gulv, bad:
Det er påvist at flisfuger har sprekker.

Sluk, membran og tettesjikt, bad:
TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er nådd.

Avtrekk, kjøkken:
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Vannledninger:
Rørkursene på vannledningene er ikke merket.

Elektrisk anlegg:
Enkelte stikkontakter er ikke tilstrekkelig festet.
Det bør utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring Asa

Polisenummer

1386796

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Sentralfyringsanlegg med vannbåren varme til radiatorer i hvert enkelt rom, samt vannbåren gulvvarme i gulv på badet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 500 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 540 246

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 160 983

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer oppvarming, kommunale avgifter, TV/bredbånd, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 858

Andel Fellesgjeld

Kr 211 412

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

07.08.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lillo Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer

948308290

Andelsnummer

90

Forkjøpsrett

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

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold som sjenerer andre er ikke tillatt. Det er tillatt med husdyr som anses som vanlige som f.eks hund, katt, kanin, hamster, marsvin etc. Øvrige kategorier dyr anses ikke som husdyr og er dermed forbudt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 160 i Oslo kommune. Andelsnr. 90 i Lillo Terrasse Borettslag med orgnr. 948308290

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/160:

13.04.1917 - Dokumentnr: 912282 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledning

Overført fra gnr 77 bnr 63

17.02.1956 - Dokumentnr: 2049 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.02.1956 - Dokumentnr: 2050 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.02.1956 - Dokumentnr: 2051 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.02.1956 - Dokumentnr: 2052 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

03.04.1956 - Dokumentnr: 3867 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver NSB.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

07.05.1956 - Dokumentnr: 5214 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

05.11.1956 - Dokumentnr: 13185 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:167
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

05.11.1956 - Dokumentnr: 13186 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:168 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:168 Snr:2
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

12.11.1957 - Dokumentnr: 13921 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 77 bnr 63

04.06.1959 - Dokumentnr: 6536 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

27.12.1960 - Dokumentnr: 16323 - Erklæring/avtale
ANG. TAKREKLAME
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

27.09.1961 - Dokumentnr: 12021 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.12.2017 - Dokumentnr: 1371206 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:198
Gjelder 11 parkeringsplasser
Rettigheten gis en varighet på 10 år

30.06.1955 - Dokumentnr: 8742 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 77 BNR 52

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

09.05.1956 - Dokumentnr: 5408 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:167

09.05.1956 - Dokumentnr: 5409 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:168

24.05.1956 - Dokumentnr: 5919 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:169

24.05.1956 - Dokumentnr: 5920 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:170

24.05.1956 - Dokumentnr: 5921 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:171

24.05.1956 - Dokumentnr: 5922 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172

31.05.1956 - Dokumentnr: 6324 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:176

06.01.1959 - Dokumentnr: 116 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:189

30.09.1959 - Dokumentnr: 990156 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.77 BNR.63.

30.12.1961 - Dokumentnr: 17214 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:198

15.02.1963 - Dokumentnr: 921510 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.77 BNR.196.

10.05.1963 - Dokumentnr: 5628 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:205

20.06.2006 - Dokumentnr: 290876 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:380

06.12.2017 - Dokumentnr: 1371206 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:198
Gjelder 9 parkeringsplasser
Rettigheten gis en varighet på 10 år

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.02.1967

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.02.1967.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Området er i hovedsak regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

211 412 (Andel av fellesgjeld)

5 711 412 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 720 974 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 728 874 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 731 674 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Henrik Ernesto Øygarden
Dagligleder /Jurist/ Eiendomsmegler
henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no
Tlf: 480 95 859

Ansvarlig megler bistås av

Sofie Gustavsen Kolshus
Eiendomsmeglerfullmektig
Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no
Tlf: 486 01 848

Oppdragstaker

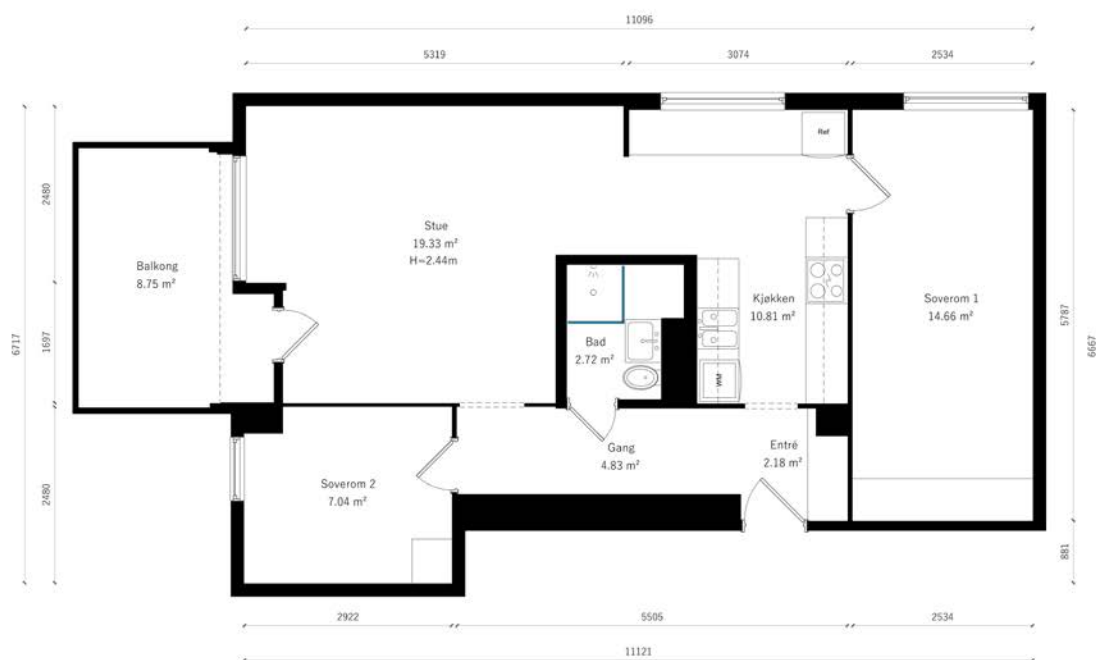
Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

14.08.2025



Henrik Ernesto Øygarden, jurist & eiendomsmegler presenterer denne utsiktsleiligheten i Betzy Kjeldsbergs vei 15!



Betzy Kjeldsbergs
vei 15

4.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alla rättigheter reserverade

Plantegning

Arealkontroll.no

BO 3D



Leiligheten har en lys og romslig stue



Stuen har god plass til både sofagruppe og spise plass



Fra stuen er det direkte utgang til stor balkong med flott utsikt



Balkongen byr på en vakker sydendt utsikt mot oslofjorden



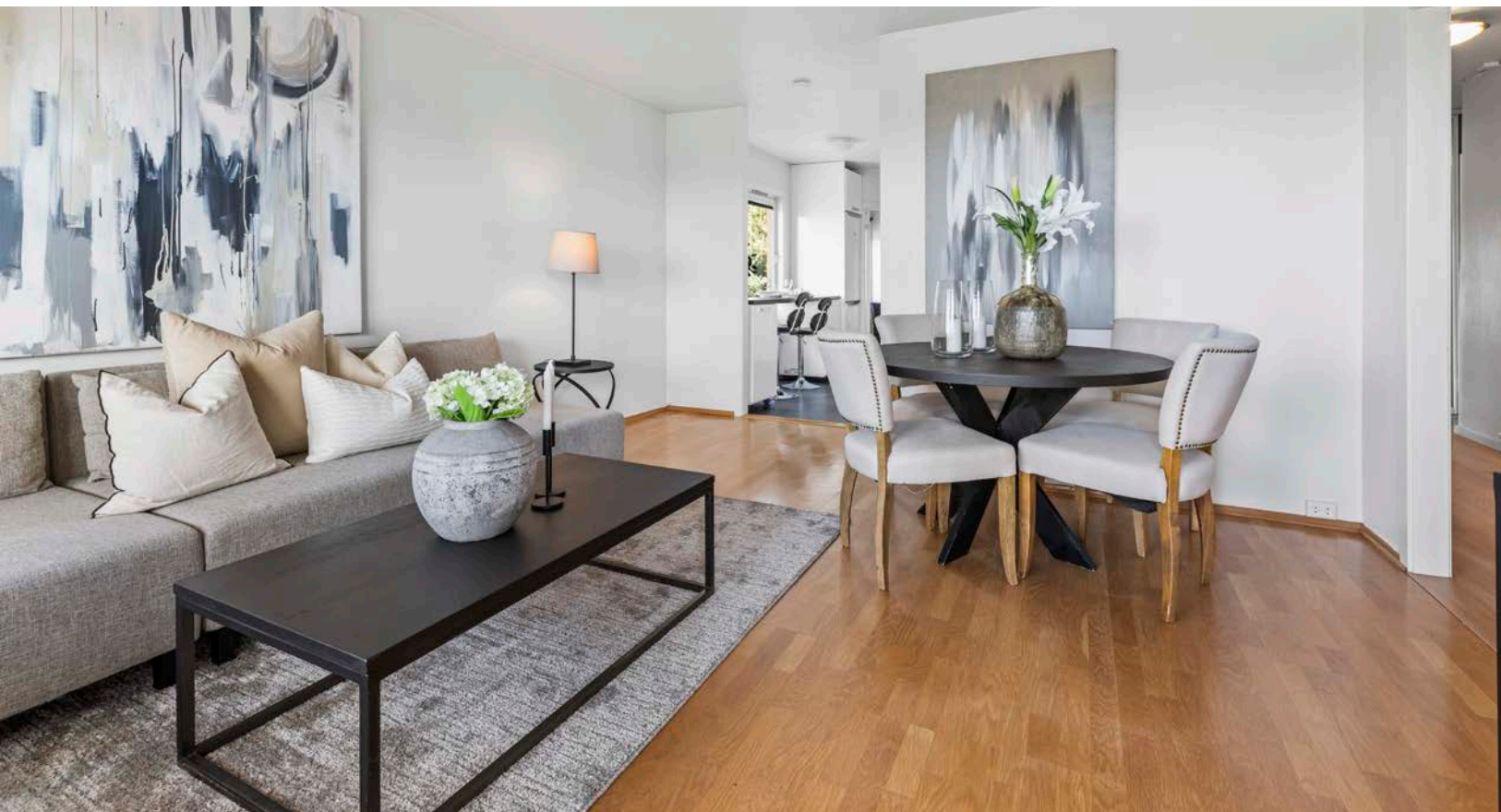
Det er god plass til sittegruppe på balkongen



Kveldsbilde av balkongen



Flott kveldsutsikt fra balkongen



Tilbake i stuen og videre inn mot kjøkkenet



Kjøkkenet har en hyggelig frokostplass for to



Kjøkken med mye skap- og benkeplass



Her kan man nyte frokosten med en vakker utsikt mot Holmenkollen



Utsikten fra kjøkkenet



Utsikten fra kjøkkenet på kveldstid



På soverommet er det god plass til dobbeltseng



Hovedsoverommet har god plass til garderobeløsning



Gjesterommet har god plass til både seng og kontorplass



Praktisk bad med gode oppbevaringsmuligheter



Lys og fin gang med høyt garderobeskap



Borrettslaget byr på et praktisk fellesvaskeri i kjelleren



Fasaden til Betzy Kjeldsbergs vei 15 med omkringliggende hyggelige grønt arealer

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Betzy Kjelsbergs vei 15, 0486 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 160

Andelsnummer 90

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 08.08.2025

Rapportdato: 13.08.2025

Oppdragsnr.: 12018-25102

Referansenummer: HF3358

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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



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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

Uavhengig Takstingeniør

jan.nic@taksering.as

930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vinduer og balkongdører er skiftet i 1989/90. Våtrommet er renoveret i 2011. Alle arbeidene er utført i regi av boligselskapet. Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

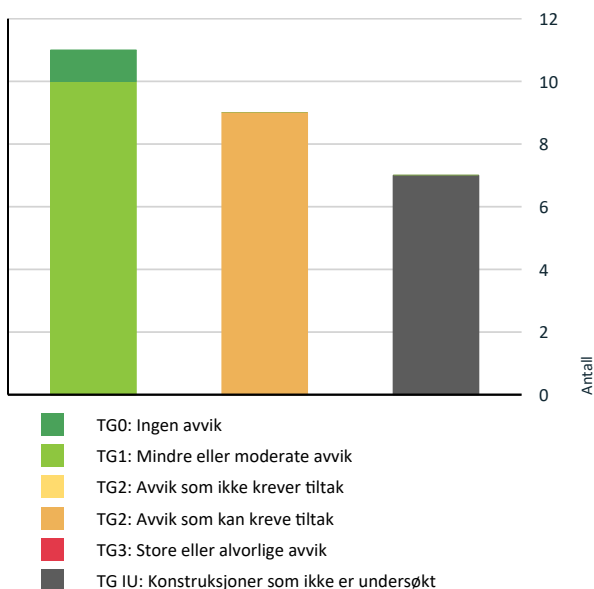
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innlagt i digital byggesak hos PBE.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt

vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggegrader. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også, så godt det lar seg gjøre, gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre visse rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskillere [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > dusj/wc > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > dusj/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > dusj/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeår hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Borettslaget består av 264 leiligheter.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking antas å bestå av takpapp/folie.

Yttertaket er omlagt i 1994 og 2017.

Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30-60 år.

Merknad:

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i mur-/betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt.

Fasader er etterisolert med murpussede fasadeplater i 1989-1993, og senere rehabilitert.

Normal tid før reparasjon av mur- og betongkonstruksjoner/fasadeplater er 20-60 år.

Brannskillende og innvendige vegger er oppført i betongkonstruksjoner.

Merknad:

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonene er oppført i betong, som forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Takkonstruksjonene er ikke besiktiget.

Merknad:

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer

Malte vindusrammer, vinduskarmer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra ca. 1989/90. Utvendige aluminiumsprofiler.

Vinduene er skiftet i regi av boligselskapet.

Normal tid før utskifting av av isolerglass er 15-20 år.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av isolerglassene er punktert.

Vinduene og isolerglassene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning.

Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at isolerglassenes normale levetid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at straktiltak ikke vurderes å være påkrevet. Tettefunksjoner rundt vindusrammer bør jevnlig ettersees.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Utskiftinger av vinduer er borettslagets anliggende.

TG 1 Dører

Brannklassifisert/lydisolert B30/DB35 entrédør med tittehull og finerte glatte overflater.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Entrédøren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



TG 2 Balkonger

Vestvendt og overbygget balkong ca. 8,75m². med adkomst fra stue/spisestue. Balkongen er oppført i stål og betongkonstruksjoner, med malte rekkverk i stål og plater. Balkongdekket er belagt med plastheller.

Rekkverket er målt til ca. 1,07 meter og er målt fra balkongdekket.

Kun overflater på balkongen er vurdert.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Balkongen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Der fallhøyden er mer enn 10,0 meter skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Personheis i bygget.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

INNENDIG

TG 2 Overflater gulv

Parkettgulv i stue/spisestue. Laminatgulv i entré/gang og begge soverom. Linoliumsbelegg/fliser på kjøkken.

Normal tid før sliping/oljing av tregulv, parkettgulv, lakkerte gulv er 10-20 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i gulv.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjoner som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe svell i enkelte laminatskjøter.

Stedvis noe glippe mellom gulvlister og laminatgulv.

Stedvis noe svikt i laminatgulvet. Svikt skyldes med stor sannsynlighet at gulvet er lagt flytende og at underlaget over tid blir nedtråkket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.



TG 1 Overflater vegger og himlinger

Pussede og malte murvegger.

Normal tid før maling av veggoverflater er 8-16 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på vegger. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjoner som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte betonghimlinger.

Lyskasser med innfelte spotter i stue/spisestue.

Normal tid før maling av puss/betong er 10-15 år.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Spotter er ikke tatt ut og kontrollert.

Takhøyde er oppmålt til ca. 2,42 meter i stue/spisestue.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på vegger. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG IIU Etasjeskillere

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner, og forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Det er ikke observert nevneverdige skjevheter i gulv/etasjeskillere.
Enkelte skjevheter er ikke unormalt for eldre bygninger.
Skjevheter er kontrollert med krysslaser.

Det kan i eldre gårder oppleves noe trinnlyd.
Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdeler (etasjeskillere) i herværende rapport, da disse er skjulte og det er boligselskapets ansvarsområde.

TG I Innvendige dører

Innvendige dører med MDF/trerammer med glatte overflater.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



TG I Garderober, hyller og reoler

Skyvedørgarderober med klesheng og glatt-/speilfront i entré/gang.
Garderobeskap med klesheng, hyller og glatte fronter på hovedsoverom.
Garderobeskap med klesheng og glatt front på lite sov.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport



VÅTROM

4. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Våtrommet er renoverert i regi av boligselskapet i ca. 2011.

Dokumentasjon er fremlagt under tidligere befaring i bygget og kan innhentes fra styret.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusj-kabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet. Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet. Rengjør sluket jevnlig. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

4. ETASJE > DUSJ/WC

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pusset og malt himling.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

4. ETASJE > DUSJ/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte gulv.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

4. ETASJE > DUSJ/WC

1 TG 1 Varme

Vannbåren gulvvarme i gulv.

Normal levetid på vannbåren varmesystem er 20-25 år.

Varmeanlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent plastsluk i gulv. Synlig klemringsfunksjon og banemembran i sluk. Synlig banemembran ved terskel/terskellist.

Merknad:

Sluket, membran og tettesjikt er ikke videre undersøkt da dette ligger skjult under støpt dekke. Sluk, membran og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Videre vurderinger er ikke utført da dette er å anse som et borettslags anliggende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er det ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.

4. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj/wc utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speil og overbelysning. Vegghengt toalett med innebygget systerne og synlig lekkasjespalte under toalettet. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og dusjvegger i herdet glass.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > DUSJ/WC

Ventilasjon

Avtrekksventil i himling og luftespalte ved terskel/under dørblad.

Mekanisk ventilasjonssystem i bygningen.

Ventilasjonsløsningen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

4. ETASJE > DUSJ/WC

Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner på våtrom. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke foretatt i bakenforliggende konstruksjoner. Vegger i dusjsonen vender i sin helhet inn mot bygningsmessige konstruksjoner i mur/betong.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Innredninger

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte fronter og stålgrep. Benkeplate i kompositt med integrert oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Veggplater og underbelysning. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Opplegg vaskemaskin.

Det er foretatt søk med fuktindikator uten nevneverdige utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Integrert avtrekksvifte med spirorør. Sannsynligvis kullfilter.

Mekanisk ventilasjonssystem med punktavsug i veggskap. Funksjonstesting er ikke utført og kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Til tross for strengere krav til luftesystemer har mekanisk ventilasjonssystem på generelt grunnlag fått TG1, da denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Merknad:

Spirorør er ikke montert til avtrekksventil i veggskap.

Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i boligselskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Dagens løsning karakteriseres ikke som forsert avtrekk fra kjøkkensone, da det ikke er tillat å koble ventilator direkte til utsuget.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rørføringer anlagt med pex og varerør til benkeskap på kjøkken. Åpne forkrommede rørføringer på dusj/wc. Fordelingsstammer og stoppekraner er plassert i rørkasse på dusj/wc. Adkomst via inspeksjonsluke over toalett.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til vann- og avløpsvann og vedlikeholdet. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

Tilstandsrapport

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer og skiftes oftere.

Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men utføres som en stikkprøvekontroll. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Rørføringer i bygget er skiftet i forbindelse med rør- og våtromsrehabilitering i ca. 2011. Dokumentasjon er fremlagt under tidligere befaring i bygget, og kan innhentes hos styret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene på vannledningene er ikke merket.

Det anbefales å montere lekkasjvarsler på inntaksrør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørkurser bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og dusj/wc i plast.

Avløpsrør er kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til vann- og avløpsvann og vedlikeholdet. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer og skiftes oftere.

Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men utføres som en stikkprøvekontroll. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Rørføringer i bygget er skiftet i forbindelse med våtromsrehabilitering i ca. 2011. Dokumentasjon er fremlagt under tidligere befaring i bygget, og kan innhentes hos styret.

TG 1 Ventilasjon

Tilluft og utlufting via vinduer, balkongdør og spalteventiler i vindusrammene.

Mekanisk ventilasjonssystem med punktavsug på våtrom og kjøkken. Funksjonstesting er utført. Kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for

Tilstandsrapport

måling av luftmengder.

Til tross for strengere krav til luftesystemer har mekanisk ventilasjonssystem på generelt grunnlag fått TG1, da denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Ventilasjonsløsningen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Varmtvannstank

Felles varmtvann i gården.

Berederne er ikke inspisert/kontroller.

Berederne er montert i forbindelse med rør- og våtromsrehabilitering i ca. 2011.

Varmtvannsberederne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Varme

Sentralfyringsanlegg med vannbåren varme til radiatorer i hvert enkelt rom.

Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer der dette finnes. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det anbefales jevnlig å utføre lufting av samtlige radiatorer.

Varmeanlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Ingen videre undersøkelser er utført da driften av varmeanlegget er boligselskapets ansvarsområde.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk spredernet.

Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert i skap i felles korridor.

Stikkprøvekontroll/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.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert felles trappeoppgang. Det elektriske anlegget på dusj/wc er omlagt i ca. 2011 i forbindelse med renoveringen av våtrommet.

Det er i regi av boligselskapet gjennomført el-kontroll i 2025 iflg. eiers egenerklæring.

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring på arbeider utført i eiers eietid er fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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 Det bør utføres intern kontroll da det er enkelte stikkontakter som ikke er tilstrekkelig festet.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll, og har ikke løst eventuelle spotter eller beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift kapitel 2, §7 være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pila står på grønt og forseilingen er intakt.

Brann og røykvarslere er ikke montert med elektrisk tilslutning.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

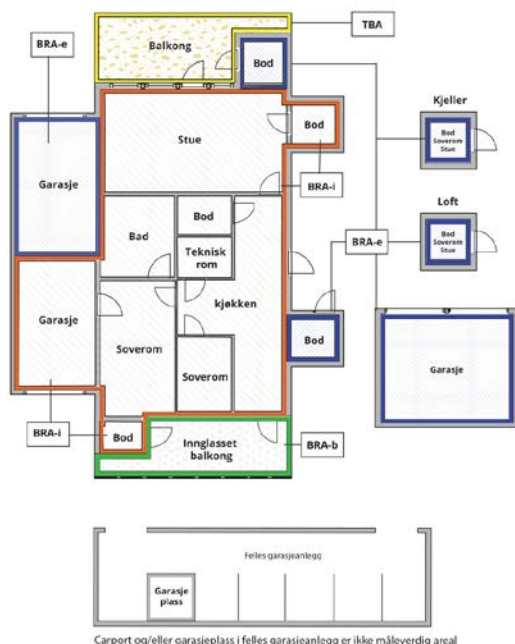
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
4. etasje	65			65	9
SUM	65	6			9
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		2 boder	
4. etasje	Entré/gang, dusj/wc, kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom		

Kommentar

Alle areal er ca. målt og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på +/- 2% forekomme. Arealene i herværende bolig er oppmålt med digital 3D-laserskanner. Arealene er beregnet fra innsiden av omsluttende vegger og innvendige vegger er medtatt i arealet. Boder er vanligvis oppmålt med håndholdt lasermåler.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har overbygget balkong på ca. 8,75m²., og er oppmålt fra innsiden av rekkverket. Balkongarealet inngår i TBA arealet og er avrundet til nærmeste hele areal.

Boligen har ved befaring bruksrett til to bod (nr. 419) i felles kjeller på ca. 1,7m². og 3,7m². Bodarealet inngår i BRA-e arealet og er avrundet til nærmeste hele areal.

Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke innlagt i digital byggesak hos PBE.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	65	0

Kommentar

Andelsleilighet

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2012.

Fordelingen mellom BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	160	0	0	14283.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 15

Hjemmelshaver

Lillo Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
419/Lillo Terrasse Borettslag	419	OBOS - Tlf. 22865500	Lisa McFadden

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
90	100	9 400	211 000 07.08.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk og lys 3-roms hjørneleilighet med solrik overbygget balkong. Eiendommen er beliggende på Grefsen i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Det er flere barnehager, skoler i alle alders trinn og offentlige i nabolaget. Umiddelbar nærhet til dagligvareforretning, ellers er det gangavstand til Nydalen og Storo med alle dets butikker, forretninger og servicetilbud. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselven, med badeplass ved Nydalsdammen, Brekkedammen (Stilla), og ellers Maridalen med flotte tur- og sykkelmuligheter, og Nordmarka med flotte tur og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Det er flere treningscentre i området.

Tilknytning vann

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for grunneiers/brukers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for grunneiers/brukers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Store fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, parkeringsarealer mm.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader for boligen utgjør kr. 4.858,-. Felleskostnadene er ikke spesifisert med inkl. bl.a. a-konto vann/fyring, trappevask, betjening av andel fellesgjeld, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.

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

Parkering

Boligselskapet har 90 garasjeplasser som fordeles etter ventelister. Boligselskapet har i tillegg 30 parkeringsplasser forbeholdt de som står på venteliste til garasje.

Gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser. Iflg. kommunen skal det innføres beboerparkering. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav. <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector	1386796			
Kommentar				
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.08.2025	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	Rapportutkast godkjent med mindre endringer

For gyldighet på rapporten se forside

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode 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 slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/HF3358>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102250053	

Selger 1 navn
Lisa Mc Fadden

Gateadresse	
Betzy Kjelsbergs vei 15	

Poststed	Postnr
OSLO	0486

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1102250053

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektriker byttet to ikke jordet kontakter til jordet kontakter. Han byttet også lås på sikringsskapet 7

Arbeid utført av

Elektro-Partner A.S

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I regi av borettslaget var det kontroll av el anlegget våren 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1102250053

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1102250053

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa McFadden	1e316edc8b448f611c6a7d c8567e1845c38c95e7	07.08.2025 07:59:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1102250053

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

Vedtekter

for Lillo Terrasse Borettslag, org. nr. 948 30 8290.

Oppe til vedtak på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2007.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 21. mars 2013.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 28. mai 2018.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2019.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 24.03.2021

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 25.april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være pålydende kroner 100,-

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler i borettslaget som gir rett til minst én bolig:

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

Øvre grense for eierskap av juridiske personer, er 10 % av boligene i laget.

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

(5) Juridiske Personer og kreditorer kan *kun* erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er tilknyttet bolig fra før.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 har anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt.

3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Videre er det ikke tillatt å flytte / rive betongvegger / betongkonstruksjoner i leilighetene. Det er heller ikke tillatt å flytte kjøkken uten særskilt samtykke fra styret. Vinduer og balkongdører kan ikke endres i størrelse eller farge. Inngangsdører til de enkelte leilighetene kan byttes til dører med lik form og farge. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, tildekking av frontene på balkongene, gjenstander som henger utenfor balkongrekkverk m.m. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Innglassing av balkonger kan kun gjøres på balkongens sider og ikke frontene. Det er ikke tillatt å bore samt henge opp utstyr i

betongkonstruksjonen utvendig på blokkene. Det kan ikke benyttes farget glass til innglassing. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til ventilasjonssystemet i borettslaget.

Se også punkt 5.2, borettslagets vedlikeholdsplikt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 3-4 andre styremedlemmer samt 3-4 vararepresentanter.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte en gang i måneden. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sakene styret behandler. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i l.1 edd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Valgkomité

(1) Sammensetning.

Valgkomiteen velges på generalforsamlingen og bør ha en leder. Man bør også prøve å få medlemmer til valgkomiteen fra hver av blokkene.

(2) Mandat.

Valgkomiteen skal fremme forslag på kandidater til styret i borettslaget som komiteen mener borettslaget er mest tjent med i kommende periode.

Valgkomiteen har ikke plikt til å forespørre de sittende styremedlemmer eller varamedlemmer, men den pålegges å informere den enkelte om sin innstilling før den offentliggjøres.

(3) Valgkomiteen pålegges å distribuere sin innstilling til styret senest 5 uker før generalforsamlingen.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

Når ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i Lov om borettslag av 6.juni.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR LILLO TERRASSE BORETTSLAG

*Vedtatt på generalforsamling 11. mai 2005, med endringer vedtatt på generalforsamling 4. mai 2006.
Endringer vedtatt på generalforsamling 29. april 2008. BF. Etter fullmakt gitt i ordinær generalforsamling 18. april 2012,
har styret endret punkt 8. Endret etter vedtak i ordinær generalforsamling 21.03.13. Endret etter vedtak i ordinær
generalforsamling 05.05.14. Endret på styremøte den 23.02.17. Endret i ordinær generalforsamling 24.03.2021.*

1. GENERELT

Beboere og andelseiere er ansvarlige for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Reglene er gitt med utgangspunkt i at alle skal kunne ha et trygt, rolig og godt bomiljø. **Adferd og bruk av leiligheter, og eiendom for øvrig, må derfor ikke være slik at ting ødelegges eller at naboer sjeneres unødvendig.** Det er i alles interesse å gjøre sitt beste for at dette ivaretas. Reglene består av plikter og rettigheter. I tillegg til konkrete regler (i **uthevet skrift**), gir dette dokumentet også uforpliktende bo-råd vedr. beboernes eget bomiljø og sikkerhet.

Oppslag og rundskriv fra styret eller vaktmester skal følges. Disse har samme betydning som husordensreglene.

2. FELLESAREALER

Fellesarealene er viktige områder for fremkommelighet og nytte. **Sportsutstyr, barnevogner, sykler, skotøy, søppel og lignende, må en derfor unngå å sette i korridorer, inngangspartier eller der hvor dette ikke hører naturlig hjemme -** dette ivaretar brannsikkerhet, tilgjengelighet og hindrer ulykker. Alle har boder. Barnevogner og sykler har egne rom og oppstillingsplasser. Styret eller vaktmester vil kunne fjerne gjenstander plassert i strid med disse reglene. Unødig opphold kan også nektes i og på eiendommen.

Utearealene skal også være til rekreasjon og glede. **Alle må derfor unngå forsøpling og hensetting av uønskede gjenstander her.**

Hoveddører, dører til fellesrom, vaskerier samt kjeller- og boddører skal være låst.

3. RO I LEILIGHETENE

Betong og rør bærer lyd langt. Det må vi ta spesielt hensyn til. Boring, hamring og lignende aktiviteter må kun skje på hverdager mellom kl 08:00 og kl 19:00 og på lørdager mellom kl 09:00 og kl 17:00. Det skal være ro i leilighetene, på balkongene og i fellesarealer alle dager mellom kl 22:00 og kl 08:00. TV, radio og musikkanlegg må ikke forstyrre naboer. Det samme gjelder musikkundervisning og - øvelser.

4. DYREHOLD

Dyrehold som sjenerer andre er ikke tillatt. Det er tillatt med husdyr som anses som vanlige som f.eks hund, katt, kanin, hamster, marsvin etc. Øvrige kategorier dyr anses ikke som husdyr og er dermed forbudt.

Hvis hensyn når du skaffer et husdyr, og sørg for at det ikke blir en plage for naboene. Bjeffing og sterk lukt er plagsomt og skal ikke forekomme over tid. Det gjelder både på balkonger, inne i leilighetene og rett utenfor blokkene. Det blir å anse som støy og sjenanse. Pass også på å plukke opp avfall utendørs som dyr kan etterlate. Hvis naboer i nært område er meget plaget av allergier, burde man sterkt revurdere anskaffelse av husdyr. Derfor er det lurt å sjekke med naboene hvis du skal ha dyr som beveger seg ofte utendørs.

5. YTRE RENHOLD

Beboeres vask av fellesarealer er positivt og kan foregå på egne initiativ. Rengjøring av fellesarealer skjer ellers i fellesskapets regi ved dertil egnet byrå eller lignende ordning. Ved oppussing og frakting av materialer som f. eks gipsplater o.l. er andelseier alltid ansvarlig for å rengjøre fellesarealer og heiser fortløpende.

6. SØPPELHÅNDTERING

Utenfor hver blokk er det plassert to avfallsbrønner: en for restavfall og en til papp og papir. Store pappgjenstander må skjæres opp og brettes sammen slik at man ikke blokkerer nedkastet i avfallsbrønnen.

7. HEISENE

Barn må ikke kjøre heis alene. Heisstans kan oppfattes som traumatisk. Ved stans som ikke oppheves, må alarmen benyttes. Hold knappen inne noen sekunder. Da aktiveres en telefonlinje til vaktsselskapet, og vekter eller vaktmester vil komme til unnsetning.

8. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vaskeriene representerer store investeringer. Før maskiner brukes, må en derfor sette seg inn i hvordan de virker. **Alt i vaskeriene skal i tillegg holdes rent og ryddig.** Skade ved uforsiktighet vil kunne medføre plikt til erstatning. Feil og skader meldes til fortrinnsvis til vaktmester, alternativt til styret. Kun beboeres tøy skal vaskes.

Vaskeriene er tilgjengelig på hverdager fra kl 08:00 til kl 22:00. På lørdag, søndag og helligdager er vasketiden fra 10:00-22:00. De er regulert med tidsstyrt strømbryter. Vasketid er 2 timer og reserveres ved bruk av reservasjonstavle.

9. BALKONGER

Balkongene skal være til glede og rekreasjon, også for naboen din. Støy og virksomhet som forstyrrer andre må unngås. Løse blomsterkasser må av sikkerhetshensyn ikke henges løst på rekkverk eller utvendig. De faste kassene har innmat i form av plastkasser på stativ. Tepper og klær må ikke henge over rekkverk

eller ned fra tak. Balkongene må ikke brukes til banking av tepper eller lignende - støvet kan sjenere naboer i balkongene under.

10. BAD, WC OG RØR

Bad og rør kan forårsake store og kostbare skader. Den enkelte skadevolder kan bli holdt ansvarlig. Sluk og avløp må holdes åpne og rene. Dette er andelseiers ansvar. Leilighetene har stoppekran for varmt og kaldt vann på badet ovenfor toalettet. Gå aldri fra åpen eller lekk vannkran. Skade på rør, avløp eller radiatorsystemet må meldes umiddelbart til vaktmester, rørlegger, vaktelskap eller til styret.

11. GARASJER

For garasjene gjelder egen leieavtale senest revidert med virkning fra januar 2005. Garasjer leies ut etter ansiennitetsprinsippet. Garasjen følger ikke leiligheten og fremleie eller overdragelse er normalt ikke tillatt.

12. BODER

Hver leilighet disponerer to boder i kjeller. Bruker er ansvarlig for renhold og låsing av disse. Skade eller tyveri må eventuelt dekkes av brukerens egen forsikring.

13. OPPKJØRSEL OG PARKERING

Parkering må bare skje på oppmerkede plasser og slik det til enhver tid er bestemt. Parkering må ikke skje i oppkjørsel uten etter spesiell tillatelse. Stans ved rekkverk er heller ikke tillatt av hensyn til bevegelseshemmede. Urettmessig parkering medfører gebyr og i grove eller gjentatte tilfeller, borttauing. Sykler og barnevogner skal heller ikke settes slik at de hindrer adkomst eller ferdsl. Borettslagets utearealer må ikke benyttes til reparasjoner eller vask av kjøretøyer. Egen skilting er ikke tillatt, heller ikke opplag og hensetting av avskiltede kjøretøy, campingvogner e.l.

Parkeringsplassene på øverste plan åpnes for bruk også i sommerhalvåret.

14. Røyking

Røyking i borettslaget oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir sjenert av røyk.

15. SANKSJONER

Brudd på husordensreglene er alvorlig. Grove eller gjentatte forhold, som er påtalt, vil kunne medføre utkastelse eller tvangsfravikelse, særlig dersom forholdet gjentas eller ikke opphører.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 173

LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLO TERRASSE BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/173>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Dersom noen ønsker å levere analog stemmeseddel, kan disse leveres i styrepostkassene ferdig utfylt. Vær nøye med å fylle ut fullt navn og korrekt leilighetsnummer. Dette må være levert senest 5. juni kl. 09:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Utrede muligheten for innglassing av front på balkong
9. Uteområdet foran BK 7
10. Ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene
11. Forslag om endring av husordensreglene pkt 6

12. Forslag om endring av husordensreglene pkt 8
13. Forslag om endring av husordensreglene pkt 9
14. Forslag om endring av husordensreglene pkt 11
15. Forslag om endring av husordensreglene pkt 13
16. Forslag om endring av husordensreglene pkt 14
17. Forslag om endring av vedtektene pkt 4-3 (2)
18. Forslag om endring av vedtektene pkt 8-1 (3)
19. Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er foreslått.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tore Haugland og Sigri Sandberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2024-2025.pdf
2. 0173 Lillo Terrasse Borettslag.pdf
3. 173 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnhild Synnøve Eltoft

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Bye Guildford

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ida Kristine Linna

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Line Halstensen
- Roberth Strand
- Sarasadat Estiri
- Thomas Sletmo

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Gorm Arne Dahl-Eriksen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Roberth Strand

Sak 8

Utrede muligheten for innglassing av front på balkong

Forslag fremmet av:

Kristian Kristoffer Lindeberg Grette

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da vi nylig fikk gjennomført innglassing av kortsidene på balkongen, mente Lumon (firmaet som monterte) det teknisk sett ikke burde være noe i veien for å glasse inn også fronten av balkongene. De moderne glassene er visst ikke av større vekt enn at skulle være problemfritt.

Jeg ønsker derfor å fremme forslag om en ny undersøkelse av dette. Det er sikkert mange år siden forrige vurdering av dette, og mye har skjedd siden den tid på produktfronten etc.

Muligheten til innglassing av hele balkongen vil gi en forlengelse av stuen og gi mye glede for beboerne , spesielt på vinterstid.

Styrets innstilling

Det er riktig at styret for mange år siden undersøkte mulighetene for å innglasse balkongene i sin helhet. Den gang ble konklusjonen at dette ikke var å anbefale og begrunnelsen var i hovedsak tyngden på balkongene ved total innglassing sett opp mot hvordan den byggetekniske konstruksjonen ble utført da balkongene ble etablert på begynnelsen av 90-tallet.

Balkongene består av prefabrikkerte betongdekker, brystninger og bæresystem av stål med hoved-feste i 2 tykke bolter som er boret gjennom betongkonstruksjonen over toppetasjene i blokkene. Balkongene henger på en måte i disse boltene, selv om det også er innfesting i hver etasjeskiller med vertikale flattjern.

Å glasse inn enkelte balkonger i sin helhet vil muligens ikke være problematisk, men å gjøre dette med samtlige balkonger er mere usikkert med tanke på tyngden dette vil medføre. Forslaget som fremmes her må uansett ta hensyn til at det ikke kan være noen begrensning på hvor mange som eventuelt ønsker innglassing i sin helhet. Alle beboere må derfor få muligheten til en total innglassing av sin egen balkong. Forslagsstiller nevner også at moderne glass visstnok ikke er av en slik tyngde at innglassing derfor ikke burde være problematisk. Om dette er tilfelle, vil i så fall en utredning kunne gi svar på.

Styret vil også nevne at det har vært mange klager på dårlig utført arbeid fra leverandører som har utført innglassing av sidene på balkongene i borettslaget vårt. Firmaet som forslagstiller nevner, er intet unntak. Ved boring i rekkverket er det svært viktig at hullene blir 100% tette etter montering. Det skjer ikke alltid og da trenger vann inn i rekkverket som er hult og det blir fort rustangrep som i verste fall kan medføre frostsprenging som går ut over sikkerheten på balkongene. I 2022 ble det vedtatt på årsmøte at vi skulle foreta en utredning med tanke på sikkerheten ved bruk av balkongene. Styret engasjerte den gang firmaet Multiconsult AS som foretok nødvendige befaringer av enkelte balkonger. Det ble ikke funnet noe svik i henhold til sikkerheten, men samtlige balkonger som hadde fått montert glassvegger på sidene hadde i mer eller mindre grad forekomster av korrosjon rundt innglasseringene.

Forslaget fra forslagstiller går ut på at styret foretar en ny utredning om det er forsvarlig å kunne foreta total innglassing av balkongene. Styret vil derfor gjøre oppmerksom på at en slik utredning vil fort koste en del. I denne forbindelsen kan nevnes at for et noen år siden hadde vi en utredning om muligheten for å etablere takterrasser på blokkene. Denne utredningen kom på ca. kr.100.000.- og da vi benyttet Multiconsult AS for en utredning om sikkerheten ved bruken av balkongene, kom dette på mellom 60 og 70.000 kr. Utredninger er generelt kostbare og det kreves ofte mye tidsbruk i form av befaringer, innhenting av tegninger / dokumenter, gjennomgang av byggetekniske konstruksjoner m.m. Mye avhenger også av hvilken fagkompetanse som er nødvendig å benytte, og derfor vil det være viktig å ha en god prosjektleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å komme med noen anbefaling til vedtak da vi ønsker at beboere selv skal ta stilling til forslaget og avgi stemmer på om styret skal gå videre med en utredning i denne saken.

Forslag til vedtak

Gjennomføre ny undersøkelse /teknisk befaring av om innglassing av front på balkong er mulig.

Uteområdet foran BK 7

Forslag fremmet av:

Margunn Røhne

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I fjor ble det plantet noen tujaer mellom parkeringen til Rema 1000 og lekeplassen ved BK 7. Snømåkingen i løpet av vinteren og parkeringen til kundene ser dessverre ut til å ha gått hardt utover hekken. I tillegg er det enkelte som ikke bryr seg om at det er plantet en hekk der, folk både trækker rett igjennom dem og noen ganger på dem. Til tross for at dette er et privat område har denne lekeplassen en tendens til å bli brukt som barneparkering og som rasteplass for de som handler på Rema 1000. Dette fører til at det ofte ligger mye søppel og matavfall der. Dette er ikke noe særlig hyggelig for oss som bor her og kan på sikt føre til problemer med rotter og andre skadedyr.

Styrets innstilling

Det var styret som i fjor plantet tujahekk mellom parkeringen til Rema 1000 og uteplassen foran BK 7 nettopp på grunn av problematikken som blir beskrevet over. Hekken vil nok ikke fungere som et skille og ha ønsket effekt før den får vokse seg både bredere og høyere, noe som kan ta mange år. Dessverre ser det ikke ut som den får anledning til dette når den ikke får stå i fred.

Området det er snakk om er vår private eiendom og skal være til glede for våre beboere. Borettslaget har brukt mye penger på lekeapparater, beplantning og oppbygging av området, og det er derfor ikke ønskelig at det skal benyttes som rasteplass for butikkens kunder og andre forbipasserende, særlig når beplantning ødelegges og området forsøples. På sikt vil dette også kunne medføre ytterligere utgifter ved eventuelle reparasjoner av lekeapparater, skadedyr og/eller utskiftning av ødelagt beplantning.

Styret skjønner godt at dette ikke er noe hyggelig for beboerne i BK 7 og er enig i forslaget om at det burde undersøkes om det finnes en bedre løsning for å lage et skille mellom parkeringen til Rema 1000 og vårt private område.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Forslag til vedtak

Styret undersøker hva som blir den beste løsningen for å lage et skille mellom parkeringen til Rema 1000 og vårt private uteområde ved BK 7, og får deretter fullmakt til å eventuelt utbedre området.

Ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag fire godt vedlikeholdte og påkostede fellesvaskerier. Dette er et kollektivt gode som det virker som mange setter pris på. Selv om de aller fleste ser ut til å følge ordensreglene er det dessverre en del som ikke gjør det også. Styret får alt for ofte meldinger fra beboere om manglende opprydding og vasking, at maskiner blir brukt i deres reservasjonstid, at maskiner blir brukt uten reservasjon, at reservasjoner ikke benyttes slik at vaskeriet står ubrukt, at lofilteret ikke er tømt og at tørketrommelen ikke fungerer fordi den har blitt overopphetet. I ytterste konsekvens kan overoppheting av tørketrommelen være brannfarlig og styret har i enkelte blokker vurdert å fjerne tørketrommelen.

Men med den manuelle reservasjonsløsningen vi har i dag får dessverre ikke styret gjort så mye når reglene ikke følges. Vi har ingen logg over hvem som har benyttet vaskeriet og dermed vedvarer problemene samtidig som styret bruker mye unødvendig tid.

Styret ønsker derfor å foreslå at dagens reservasjonsløsning med vaskesyndere byttes ut til fordel for det mer moderne og hybride reservasjonssystemet EC Flex Touch G2 fra Nortec. Dette er i all hovedsak for å få bukt med utfordringene som nevnt over, men dette er også en mer brukervennlig løsning som gir mange fordeler.

Med EC Flex Touch G2 kan man reservere/fjerne reservering på følgende måter; touchskjerm i vaskeriet, via app eller på PC. I appen har man også oversikt over maskinene man benytter og kan få varsel når de er ferdig.

EC Flex Touch G2 vil gi styret tilgang til en oversikt over hvem som har benyttet vaskeriet ved at beboerne må sjekke inn for å kunne ta i bruk maskinene. Styret kan dermed følge opp regelbrudd mer effektivt og gi eventuelle sanksjoner ved gjentatte brudd på reglene. Muligheten for å benytte vaskeriet uten reservasjon elimineres og en del av utfordringene som vi opplever i dag forsvinner. Vi får også muligheten til å effektivisere vaskeriet ved at ubrukte reservasjoner automatisk fjernes hvis ingen sjekker inn i løpet av en gitt periode.

Språkpakke hvor brukerne kan velge sitt foretrukne språk er inkludert, men EC Flex Touch G2 har også en rekke muligheter for tilvalg hvor man kan oppgradere med for eksempel automatisk varsling av feilmeldinger og såpebeholdere med automatisk dosering.

Styret har innhentet følgende pristilbud fra DSI Systemer AS:

EC Touch Flex G2 (4 stk): 172.500 kr inkl. mva.

Brukertags (264 stk): 21.120 kr eks. mva.

Månedspris: 1080,- eks mva.

Prisen inkluderer ikke montering, elektriske arbeider eller etablering av internettilgang. Prisene forutsetter klarlagt strømførende kurs, 1-fas, fra sikringsskap og nettilkobling frem til der terminalen skal plasseres. Vi tar forbehold om prisendring som følge av endring i import- og innkjøpskostnader (tilbudet ble innhentet 14. mars 2025).

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Forslag til vedtak

Styret bytter ut dagens reservasjonsløsning med EC Flex Touch G2 i samtlige blokker. Borettslaget har oppsparte midler som kan benyttes til dette formålet og det vil ikke bli behov for å øke fellesgjeld/fellesskostnader i forbindelse med denne oppgraderingen.

Sak 11

Forslag om endring av husordensreglene pkt 6

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

«Utenfor hver blokk er det plassert to avfallsbrønner: en for restavfall og en til papp og papir. Store pappgjenstander må skjæres opp og brettes sammen slik at man ikke blokkerer nedkastet i avfallsbrønnen.»

Til:

«Utenfor hver blokk er det plassert to avfallsbrønner: en for restavfall og en til papp og papir. **Alt søppel må kildesorteres etter den til enhver tid gjeldende sorteringsguiden til Oslo kommune. Store pappgjenstander må skjæres opp og brettes sammen slik at man ikke blokkerer nedkastet i avfallsbrønnen.** Hvis avfallsbrønnen er full er det ikke tillatt å hensette søppel utendørs eller andre steder i fellesarealene, dette skaper et uhygienisk og utrivelig miljø samtidig som det tiltrekker skadedyr.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 12

Forslag om endring av husordensreglene pkt 8

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

«Vaskeriene representerer store investeringer. Før maskiner brukes, må en derfor sette seg inn i hvordan de virker. **Alt i vaskeriene skal i tillegg holdes rent og ryddig.** Skade ved uforsiktighet vil kunne medføre plikt til erstatning. Feil og skader meldes til fortrinnsvis til vaktmester, alternativt til styret. Kun beboeres tøy skal vaskes.

Vaskeriene er tilgjengelig på hverdager fra kl 08:00 til kl 22:00. På lørdag, søndag og helligdager er vasketiden fra 10:00-22:00. De er regulert med tidsstyrt strømbryter. Vasketid er 2 timer og reserveres ved bruk av reservasjonstavle.»

Til:

«Vaskeriene representerer store investeringer og vedlikeholdskostnader. Alle som skal benytte vaskeriet plikter derfor å sette seg inn i ordensreglene og hvordan maskinene fungerer på forhånd. Det er kun borettslagets beboere som har rett til å benytte seg av vaskeriet. Det er ikke tillatt å ta med dyr inn på vaskeriet. Skade ved uforsiktighet vil kunne medføre plikt til erstatning. Feil og skader meldes fortrinnsvis til vaktmester, alternativt til styret.

Vaskeriene er regulert med tidsstyrt strømbryter og tilgjengelig på hverdager fra 08:00-22:00, og på lørdag, søndag og helligdager fra 10:00-22:00. Vasketid er 2 timer og reserveres ved bruk av reservasjonstavle. Tørketrommel og tørkeskap kan benyttes 30 minutter inn i neste vasketid.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 13

Forslag om endring av husordensreglene pkt 9

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

«Balkongene skal være til glede og rekreasjon, også for naboen din. Støy og virksomhet som forstyrrer andre må unngås. Løse blomsterkasser må av sikkerhetshensyn ikke henges løst på rekkverk eller utvendig. De faste kassene har innmat i form av plastkasser på stativ. Teppet og klær må ikke henge over rekkverk eller ned fra tak. Balkongene må ikke brukes til banking av tepper eller lignende - støvet kan sjenere naboer i balkongene under.»

Til:

«Balkongene skal være til glede og rekreasjon, også for naboen din. Støy og virksomhet som forstyrrer andre må derfor unngås. Balkongene er rømningsveier og det må til enhver tid være fri tilgang til rømningslukene. Av sikkerhetsmessige årsaker skal alle løse gjenstander sikres på en forsvarlig måte, og det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av balkongens rekkverk. Teppet og klær må ikke henge over rekkverk eller ned fra tak. Balkongene må ikke brukes til banking av tepper eller lignende. Det er ikke tillatt å spyle eller benytte store mengder vann ved vasking av balkongene. Det er kun tillatt å benytte elektrisk- eller gassgrill på balkongene. Røyk og matlukt kan være sjenerende for naboer og det bes om at det tas hensyn.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 14

Forslag om endring av husordensreglene pkt 11

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

«For garasjene gjelder egen leieavtale senest revidert med virkning fra januar 2005. Garasjer leies ut etter ansiennitetsprinsippet. Garasjen følger ikke leiligheten og fremleie eller overdragelse er normalt ikke tillatt.»

Til:

«For garasjene gjelder egen leieavtale. Garasjer leies ut etter ansiennitetsprinsippet. Garasjen følger ikke leiligheten og fremleie eller overdragelse er normalt ikke tillatt.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 15

Forslag om endring av husordensreglene pkt 13

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

«Parkering må bare skje på oppmerkede plasser og slik det til enhver tid er bestemt. Parkering må ikke skje i oppkjørsel uten etter spesiell tillatelse. Stans ved rekkverk er heller ikke tillatt av hensyn til bevegelseshemmede. Urettmessig parkering medfører gebyr og i grove eller gjentatte tilfeller, borttauing. Sykler og barnevogner skal heller ikke settes slik at de hindrer adkomst eller ferdsel. Borettslagets utearealer må ikke benyttes til reparasjoner eller vask av kjøretøyer. Egen skilting er ikke tillatt, heller ikke opplag og hensetting av avskilte kjøretøy, campingvogner e.l. Parkeringsplassene på øverste plan åpnes for bruk også i sommerhalvåret.»

Til:

«Parkering i oppkjørselen er ikke tillatt. Kortere opphold (maks 20 minutter) for av- og pålessing av varer kan imidlertid forekomme, men uansett må kjøretøyet ikke være til hinder for søppeltømming, brann, ambulanse, politi og øvrige utrykningskjøretøy.

Parkering må bare skje på oppmerkede plasser og med gyldig parkeringskort. Borettslaget disponerer også oppstillingsplassene ved Rema 1000 utenom butikkens åpningstider, men vær oppmerksom på at det er søndagsåpent i desember.

Av hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne må det ikke parkeres eller henses ting som forhindrer fri tilgang til rekkverk, rullestolrampe eller inngangspartiet for øvrig. Borettslagets utearealer må ikke benyttes til reparasjon eller vask av kjøretøy, og det er ikke tillatt å hensette avskilte kjøretøy, campingvogner e.l.

Ulovlig parkering kan medføre gebyr eller borttauing.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 16

Forslag om endring av husordensreglene pkt 14

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

«Røyking i borettslaget oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir sjenert av røyk.»

Til:

Røyking i borettslaget oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, ved inngangspartiet og direkte under soveromsvinduer da dette kan være sjenerende og det bes om at det tas hensyn.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 17

Forslag om endring av vedtektene pkt 4-3 (2)

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fra:

«Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Videre er det ikke tillatt å flytte / rive betongvegger / betongkonstruksjoner i leilighetene. Det er heller ikke tillatt å flytte kjøkken uten særskilt samtykke fra styret. Vinduer og balkongdører kan ikke endres i størrelse eller farge. Inngangsdører til de enkelte leilighetene kan byttes til dører med lik

form og farge. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser, tildekking av frontene på balkongene, gjenstander som henger utenfor balkongrekkverk m.m. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Innglassing av balkonger kan kun gjøres på balkongens sider og ikke frontene. Det er ikke tillatt å bore samt henge opp utstyr i betongkonstruksjonen utvendig på blokkene. Det kan ikke benyttes farget glass til innglassing. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til ventilasjonssystemet i borettslaget.

Se også punkt 5.2, borettslagets vedlikeholdsplikt.»

Til:

«Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Videre er det ikke tillatt å flytte, rive eller gjøre større inngrep i yttervegger, betongvegger, betongkonstruksjoner og felles installasjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å flytte kjøkkenet, koble avtrekksvifter til ventilasjonssystemet eller å tildekke frisklufts- og vindusventiler.

Det er ikke tillatt å bytte inngangsdør til leiligheten, vinduer eller balkongdører uten styrets forutgående samtykke, og de kan ikke endres i størrelse og farge. Inngangsdøren må være i afrikansk mahogny og må være en godkjent brannør med minimum brannklasse EI30. Inngrep i inngangsdøren er ikke tillatt da dette medfører svekkelse i brannmotstand - det må blant annet ikke ettermonteres utstyr som kikkhull eller ekstralås, eller settes spiker eller skruer i døren.

Forandringer som berører bygningens eksteriør - blant annet oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser, tildekking av frontene på balkongene eller gjenstander som henger utenfor balkongrekkverk - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det er ikke tillatt å bore eller henge opp utstyr i betongkonstruksjonen utvendig på blokkene. Innglassing av balkongen må kun skje på balkongens sider og det kan ikke benyttes farget glass. Det er tillatt å utføre enkelt vedlikehold av yttervegg og balkongens rekkverk, men det må benyttes de til enhver tid gjeldende fargekoder.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 18

Forslag om endring av vedtektene pkt 8-1 (3)

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å endre siste setning til: «Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 19

Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det var ingen som ønsket å være med i valgkomitéen i kommende periode og vi foreslår derfor å fjerne denne vedtekten i sin helhet.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnhild Synnøve Eltoft	Betzy Kjelsbergs vei 15
Styremedlem	Kjell-Jostein Sivertsen	Betzy Kjelsbergs vei 13
Styremedlem	Gorm Arne Dahl-Eriksen	Betzy Kjelsbergs vei 15
Styremedlem	Thomas Sletmo	Betzy Kjelsbergs vei 11

Varamedlem	Ida Kristine Linna	Betzy Kjelsbergs vei 7
Varamedlem	Line Halstensen	Betzy Kjelsbergs vei 11
Varamedlem	Roberth Strand	Betzy Kjelsbergs vei 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Elisabeth Aughdal Bertonen	Betzy Kjelsbergs vei 7
Varadelegert	Kjell-Jostein Sivertsen	Betzy Kjelsbergs vei 13

Valgkomiteen

Elisabeth Aughdal Bertonen	Betzy Kjelsbergs vei 7
Sarasadat Estiri	Betzy Kjelsbergs vei 7

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på fortrinnsvis Vibbo, på e-post: lillo.terrasse@gmail.com eller ved å legge brev i styrets postkasse i hver oppgang.

Vaktmester

Vaktmester Lahfit kan kontaktes på telefon 992 18 035 (mandag-torsdag mellom kl. 07.30-15.30) eller ved å legge brev i vaktmesterpostkassen i hver oppgang.

Vær obs på at det ved private oppdrag kan påløpe ekstra kostnader for andelseier.

Bomiljøtjenesten

Lillo Terrasse borettslag har avtale med Securitas Bomiljø for å gi deg som beboer trygghet og trivsel. Bomiljøvekten fører sporadisk tilsyn av fellesområdene og påser at ingen uønskede personer oppholder seg på borettslagets område. Securitas kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk eller uønsket opphold av personer i fellesarealene. Tlf. 22 97 10 70.

OBOS medlemsservice

For spørsmål vedrørende felleskostnader, medlemsskap eller andre ting relatert til OBOS, ta direkte kontakt med OBOS medlemsservice på telefon 22 86 55 00. Du finner oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon på Vibbo.

Nødnummer

Husk at du ALLTID skal ringe nødnummer eller legevakt ved brann, innbrudd eller for øyeblikkelig hjelp: BRANN 110 - POLITI 112 - AMBULANSE 113 - LEGEVAKT 116117.

Styrets arbeid

Orientering om borettslagets drift

Styrets viktigste arbeid i 2024-2025:

Oppgradering av el-tavlerommene:

I begynnelsen av 2025 gikk det varmgang i hovedtavlene i både BK13 og BK7. Dette førte til mange problemer med det elektriske anlegget i fellesområdene og det viste seg at det var nødvendig med en omfattende oppgradering av hovedtavlene i samtlige blokker, samt etablering av ventilasjon og nedkjøling av el-tavlerommene. Styret har jobbet sammen med leverandørene våre Kjelsås Elektro AS og Nordisk Energikontroll AS for å få dette på plass så raskt som mulig. Det vil også bli montert nye branndører i alle el-tavlerommene.

Drenering av BK15:

På grunn av vanninnslag og fukt i enkelte bodområder i kjellen, var det nødvendig å tette lekkasjepunktene, legge ny drenering og drensør rundt deler av BK15. Jobben ble utført av vår leverandør Uterom Entreprenør AS høsten 2024 og problemene er nå utbedret.

Elbillading i garasjene:

I løpet av høsten etablerte styret, i samarbeid med Kjelsås Elektro AS, en infrastruktur som tilrettelegger for å installere ladepunkt i de separate garasjene mellom BK 15 og BK 11. Vi var også i gang med å undersøke hvilke leverandører som kunne være aktuelle å inngå avtale med for å administrere dette, men dette er nå satt på vent. Vi kan ikke ta sjansen på å belaste strømmettet i borettslaget ytterligere før hovedtavlene er oppgradert og vi er helt sikre på at kapasiteten vil være tilstrekkelig.

Callinganlegget:

I løpet av sommeren og høsten 2024 ble det gjort store oppgraderinger av callinganlegget. Det ble montert nye paneler med ny programvare og tilhørende ny app, i tillegg til at samtlige leiligheter fikk utdelt nye nøkkelbrikker til inngangsdøren. Leverandør jobbet fortløpende med å utbedre feilmeldinger og systemet ble mye mer stabilt utover høsten. I begynnelsen av inneværende år ble det også montert nye spesialbestilte rammer på panelene.

Generelt vedlikehold:

Styret har foretatt en enkel reparasjon av trappene på inngangspartiet i noen av blokkene, da mange fliser hadde falt av eller var knust. Det var dessverre ikke mulig å finne de samme flisene, men resultatet ble likevel veldig bra. Det var også behov for vedlikehold av fyrrommet ved BK 11, og styret har derfor byttet vinduer og dør, samt skiftet ut panelet på sideveggen.

I tillegg har vi skiftet ut dørene til samtlige ventilasjonsrom i borettslaget, to kjellerdører i BK 7, samt byttet dørpumpen til inngangsdøren i BK 15. Styret har også foretatt enkelt vedlikehold av rekkverket i innkjørselen og inngangspartiet i samtlige blokker siden malingen var begynt å flasse og hadde fått en del rust. Det har også blitt utført vedlikehold av

slukene i sykkelbodene i samtlige blokker for å unngå vannansamling som førte til vannlekkasjer i kjellerne.

Opprydding i sykkel- og barnevognbodene:

Hver høst foretar styret en opprydding i sykkel- og barnevognbodene i borettslaget for å forhindre at ubrukt, defekt og feilplassert utstyr hopper seg opp og opptar unødig plass. Høsten 2024 fikk vi frigjort mye plass i bodene under oppryddingen.

Vibbo:

Styret har i inneværende periode jobbet kontinuerlig med å oppdatere og videreutvikle Vibbo, og nå har nesten samtlige beboere tatt i bruk tjenesten. Her kan man blant annet lese nyhetsoppdateringer fra styret eller finne relevant informasjon på temasidene, kontakte styret, bestille nøkler, bytte navn på postkasse/calling og man kan kommunisere med naboer gjennom oppslagstavla og ulike grupper.

Generell informasjon om borettslaget

Nedenfor følger informasjon om borettslaget og de viktigste leverandørene som borettslaget har avtaler med. For mange av punktene ligger det mer utfyllende informasjon på Vibbo.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det vannskader, så dekker borettslagets forsikring skader på gulv, vegger, tak og fastmontert utstyr i leilighetene. Borettslaget har også egen skadedyrforsikring.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Dersom skaden dekkes av borettslagets forsikring, skal skaden alltid meldes til styret som tar dette videre med forsikringsselskapet. Ved tvil om hvem som dekker skaden, så er det en god regel å alltid melde skaden til styret. Dersom det oppdages skadedyr i leiligheten, så er det svært viktig at dette meldes umiddelbart til styret, slik at vi får iverksatt strakstiltak med bekjempelse. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Norsk Brannvern og brannsikringsutstyr

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om årlig befaring av leilighetene for kontroll av

nødvendig brannsikringsutstyr, samt en serviceavtale for ettersyn og vedlikehold av det sentrale brannvarslingsanlegget i fellesområdene.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle leilighetene ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og utlevere slukkeutstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for å montere røykvarslere m.m. samt ha tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS-Internkontroll

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse, - miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. For borettslagets ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Lillo Terrasse borettslag har ingen ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kjelsås Elektro bistår styret i å oppdatere HMS planen som gjelder det elektriske, og Norsk Brannvern bistår styret i forbindelse med brannsikkerhet. Borettslaget har en årlig serviceavtale med Lekeplassinspektøren AS og benytter Norsk Lek og Park AS for vedlikehold av lekeapparatene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Ved spørsmål om forkjøpsretten, kan OBOS kontaktes på tlf. 22865800.

Utleie (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning. Søknadsskjema for bruksoverlating finner man under «min bolig» på Vibbo eller ved å henvende seg til OBOS. Regler for utleie ligger på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Entelios AS er borettslagets kraftleverandør.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Nøkler/adgangsbrikker/postkasseskilt

Nøkler til blokkens inngangsdør og fellesarealer kan kjøpes av styret. Ta kontakt med styret for å endre navn på postkasseskilt eller callinganlegget. All merking av postkasser skal utføres av styret og det er ikke tillatt å klistre egne merkelapper på postkassene. *Styret har ikke universalnøkler til verken leilighetene eller postkassene.*

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Novak AS.

Parkering og garasjer

Borettslaget har 100 garasjeplasser som fordeles etter ventelister. Vi har i tillegg 20 parkeringsplasser forbeholdt de som står på venteliste for garasjeplass. Utfyllende retningslinjer for garasjeleie og parkering ligger på Vibbo.

TV og internett

Telia er borettslagets leverandør av TV-tjenester og internett. Vi fremforhandlet en ny prisgunstig kollektiv avtale med Telia i 2023 som også innbefattet oppgradering av infrastrukturen og bytte av veggkontakter. Oppgraderingen ble utført vinteren 2024. I fellesutgiftene inngår det TV-pakke og internett med hastighet 100 Mbps. Andelseiere har nå flere valgmuligheter og de kan selv velge om de ønsker å oppgradere hastigheten på internettet. Utfyllende informasjon ligger på Vibbo.

Borettslaget har også installert fibernett fra Lynet AS i blokkene, men vi har ingen kollektiv avtale med dem.

Callinganlegget

Touchcom AS er vår leverandør av callinganlegget. Avtalen omfatter service og vedlikehold av callinganlegget og alle låser i fellesområdene. De leverer også nøkler/adgangsbrikker som styret programmerer etter behov.

Vaskeriene

Det er fellesvaskeri i hver blokk som skal brukes i henhold til gjeldende regler. Utgiftene til vaskeriene dekkes av felleskostnadene og kan benyttes av alle beboere.

Renhold

Borettslaget har avtale med Absolutt Rent AS om renhold i borettslagets fellesarealer.

Heiser

Borettslaget har avtale med Schindler AS angående service og vedlikehold av heisene.

Vedlikehold av uteområdene

Borettslaget har avtale med Uterom AS for tjenester som gjelder uteområdene i sommerhalvåret. Dette innebærer blant annet gressklipping, vedlikehold av beplantning og annet forefallende arbeid.

Snørydding

Avtale om snørydding og brøyting i vinterhalvåret er inngått med Novak AS.

Elektriske installasjoner

Kjelsås Elektro AS er vår foretrukne leverandør av elektriske installasjoner i fellesområdene og vedlikehold av disse. Beboere får også gunstige rabatter på private installasjoner som f.eks. oppgradering av sikringsskap i de enkelte leilighetene. Kjelsås Elektro AS kan kontaktes på tlf. 22 22 10 40.

Avfallsbrønnene

For service og vedlikehold av avfallsbrønnene benytter borettslaget firmaet Strømbergs AS.

Sentralfyringsanlegget

Det ble etablert bergvarme i borettslaget i 2019-2020. Vi har serviceavtale med Nordisk Energikontroll AS på varmepumpene og det sentrale fyringsanlegget.

Rørleggerfirma

Borettslagets foretrukne rørleggerfirma er Sanitær og Varmevakta AS. Dette firmaet kjenner godt til rørsystemet i borettslaget og hadde også en vesentlig rolle i forbindelse med etableringen av bergvarmeprosjektet. Det utfører vedlikehold av rørsystemene i alle fellesarealer og på radiatorene i leilighetene.

Større vedlikehold og rehabilitering i Lillo Terrasse borettslag

2024-2025	Drenering rundt deler av BK 15 Ny dør, vinduer og panel på fyrrom ved BK 11 Byttet dører til ventilasjonsrom i alle blokker Ny infrastruktur til elbillading i de separate garasjene Malt rekkverk i oppkjørsel og inngangspartiet
2023-2024	Bytte av lufteskruer og termostater på samtlige radiatorer Vedlikehold av underlaget på lekeplassene Nye sykkelstativer, hovedsaklig utendørs Enkel oppussing av inngangspartiene i alle blokkene
2020	Nye postkasser med digitale skilt
2019-2020	Byttet oppvarmingskilde til bergvarme
2017	Nye parkeringsplasser under Rema 1000
2017	Sentralt brannvarslingsanlegg
2017	Ny takpapp på alle blokkene
2016	Nye inngangsdører montert i alle blokkene
2013	Korridorene er pusset opp Energibesparende lyskilder montert Nye avfallsbrønner er montert

	Ny porttelefon og låssystem montert
2012	Korridorer, fellesvaskeri og barnevognrom er pusset opp
2012	Nye avfallsbrønner utenfor hver blokk
2011-2012	Våtromsrehabiliteringen Byttet ut diverse vaskemaskiner og sentrifuger i vaskeriene
2011	Omfattende kontroll og forbedring av borettslagets brannsikkerhet
2010	Alle heiser byttet ut Heisdører malt begge sider Merkning av parkeringsplasser og sykkelparkering Nye sandkasser Nye varmtvannsberedere Installert varmepumper
2009	Nye lekeapparater Oppgradering av det elektriske anlegget i garasjene Luft til vann varmepumpeanlegg pilotprosjekt i BK 7 Støydemping av oljekjele i fyrhus er gjennomført
2008	Støysolert vaskeriet i BK 11 + 3 nye vaskemaskiner Nye branndører med dempende dørlukkere i alle vaskerier
2007	Forprosjekt våtromsrehabilitering Garasjene malt Lysarmatur i inngangsparti skiftet Lekeapparater som ikke var HMS-godkjent fjernet 30 ekstra garasjeplasser i BK 15 B
2006-2007	Nye låser og nøkkelsystem Nye pumper og etterisolering av rør i alle berederrom Reparering av garasjetakene
2005-2006	Nye nødlys Gulv og vegger i søppelrom malt + nye dører Nye inngangsdører montert i alle blokkene Nytt gulvbelegg i heisene
2004	Fotocellene i heisene er byttet ut med fotolister.
2003	Rehabilitering av yttervegg (øst) i BK 13.
1998	12 nye vaskemaskiner 4 nye lekeplasser.
1996	Ny olketank og fyrkjele
1994	Omlegging av alle tak
1989-1993	Isolert fasader, utskifting av vinduer og balkongdører, nye balkonger, nye garasjeporter, nye varmtvannsberedere, installasjon av elektrokjele, restaurert inngangspartiene, varmekabler i oppkjørsel.



Til generalforsamlingen i Lillo Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
23 av 39 9198 Lillo Terrasse Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LILLO TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 308 290, KUNDENR. 173

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 782 022	6 072 174
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-48 294	781 354
Tilbakeføring av avskrivning	16	41 185	39 429
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-987 326	-1 104 530
Tillegg for nye anleggsmidler	16	-66 801	0
Red. annen langs. gjeld		-1 000	2 200
Innsk. øremerk. bankkto		-15 386	-8 606
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 077 622	-290 153
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 704 400	5 782 022

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 362 101	6 867 397
Kortsiktig gjeld	-657 701	-1 085 375
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 704 400	5 782 022

LILLO TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 308 290, KUNDENR. 173

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 532 304	10 966 872	11 581 000	14 908 000
Garasjer	10	480 400	480 000	480 000	480 000
Andre anlegg		2 893 440	2 893 440	2 890 000	2 890 000
Andre inntekter	3	9 697	6 144	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 915 841	14 346 456	14 961 000	18 288 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 450	-63 450	-63 450	-70 000
Styrehonorar	5	-456 060	-450 000	-450 000	-480 000
Avskrivninger	16	-41 185	-39 429	-34 129	-34 000
Revisjonshonorar	6	-15 500	-15 500	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-283 965	-269 670	-285 850	-300 000
Konsulenthonorar	7	-46 148	-121 569	-75 000	-85 000
Kontingenter		-52 800	-52 800	-52 800	-52 800
Drift og vedlikehold	8	-3 656 382	-3 051 376	-3 152 500	-4 347 000
Forsikringer		-545 234	-460 517	-506 569	-653 000
Kommunale avgifter	9	-2 289 026	-1 992 503	-2 323 650	-2 630 500
Garasjer	10	-437 987	-384 656	-350 000	-350 000
Andre anlegg	11	-364 238	-476 406	-600 000	-600 000
Energi/fyring		-1 121 023	-1 284 066	-1 650 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 218 612	-1 163 548	-1 210 090	-1 300 000
Andre driftskostnader	12	-1 572 715	-1 365 453	-1 459 000	-1 709 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 164 325	-11 190 944	-12 228 038	-13 827 300
DRIFTSRESULTAT		2 751 516	3 155 512	2 732 962	4 460 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	170 522	139 956	0	0
Finanskostnader	14	-2 970 332	-2 514 114	-3 037 000	-2 920 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 799 810	-2 374 158	-3 037 000	-2 920 000
ARSRESULTAT		-48 294	781 354	-304 038	1 540 700
Overføringer:					
Udekket tap		-48 294	0		
Reduksjon udekket tap		0	781 354		

LILLO TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 308 290, KUNDENR. 173

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	45 727 647	45 727 647
Tomt		505 953	505 953
Andre varige driftsmidler	16	2 128 365	2 102 749
Miljøbankkonto, øremerket		477 914	406 270
SUM ANLEGGSMIDLER		48 839 878	48 742 618
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		378 920	362 103
Driftskonto OBOS-banken		1 136 177	1 806 842
Driftskonto OBOS-banken II		5 393	5 393
Sparekonto OBOS-banken		3 841 611	4 693 059
SUM OMLØPSMIDLER		5 362 101	6 867 397
SUM EIENDELER		54 201 980	55 610 016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 264 * 100		26 400	26 400
Udekket tap	17	-2 071 955	-2 023 661
SUM EGENKAPITAL		-2 045 555	-1 997 261
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	52 702 360	53 689 686
Borettsinnskudd	19	2 217 600	2 217 600
Annen langsiktig gjeld	20	217 369	218 369
Avsetning bomiljøtiltak	20	452 505	396 247
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 589 834	56 521 902

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		641 603	743 749
Påløpte renter		16 098	256 913
Påløpte avdrag		0	84 713
SUM KORTSIKTIG GJELD		657 701	1 085 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 201 980	55 610 016
Pantstillelse	21	64 329 100	64 329 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025

Styret i Lillo Terrasse Borettslag

Magnhild Synnøve Eltoft

Gorm Arne Dahl-eriksen

Kjell-jostein Sivertsen

Thomas Sletmo

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 534 304
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 534 304

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 532 304

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	1 750
Nøkler	4 447
Portåpner	3 500
SUM ANDRE INNTEKTER	9 697

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	-63 450

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 450 000.

Gaver til styremedlemmer er på 6 060

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 823, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 539
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 984
Liento AS	-9 625
SUM KONSULENTHONORAR	-46 148

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-760 238
Drift/vedlikehold VVS	-738 308
Drift/vedlikehold elektro	-386 649
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-576 656
Drift/vedlikehold heisanlegg	-728 036
Drift/vedlikehold brannsikring	-204 782
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-155 749
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-45 063
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-846
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-34 250
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-5 807

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 656 382
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 673 634
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-615 119

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 289 026
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	480 400
---------------	---------

SUM INNTEKTER GARASJER	480 400
-------------------------------	----------------

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-293 987
Driftskostnader	-144 000

SUM KOSTNADER GARASJER	-437 987
-------------------------------	-----------------

SUM GARASJER	42 413
---------------------	---------------

NOTE: 11**ANDRE ANLEGG****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	2 893 440
---------------	-----------

SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	2 893 440
-----------------------------------	------------------

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Drift/vedl.hold	-125 711
Elektrisk energi	-238 528
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-364 239

SUM ANDRE ANLEGG**2 529 201****NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-56 649
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 624
Driftsmateriell	-24 784
Vaktmestertjenester	-471 856
Vakthold	-174 409
Renhold ved firmaer	-645 709
Snørydding	-128 813
Andre fremmede tjenester	-8 359
Kontor- og datarekvisita	-3 836
Trykksaker	-9 663
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 823
Andre kontorkostnader	-4 964
Porto	-675
Gaver	-800
Bank- og kortgebyr	-2 979
Velferdskostnader	-20 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 572 715

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 584
Renter av sparekonto i OBOS-banken	163 938
SUM FINANSINNTEKTER	170 522

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 970 137
Renter på leverandørgjeld	-195
SUM FINANSKOSTNADER	-2 970 332

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	13 013 447
Oppskrevet 1972	1 595 800
Tilgang 1994	31 118 400
SUM BYGNINGER	45 727 647

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.77/bnr.160

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel 2		
Tilgang 2016	49 477	
Avskrevet tidligere	-49 476	
		1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2017	49 498	
Avskrevet tidligere	-43 704	
Avskrevet i år	-5 793	
		1
Tørketrommel 4		
Tilgang 2019	36 437	
Avskrevet tidligere	-21 905	
Avskrevet i år	-4 612	
		9 921
Tørkeskap		
Tilgang 2019	35 381	
Avskrevet tidligere	-24 008	
Avskrevet i år	-5 054	
		6 318
Tørkeskap		
Tilgang 2019	36 881	
Avskrevet tidligere	-25 026	
Avskrevet i år	-5 269	
		6 586
Tørkeskap		
Tilgang 2019	38 028	
Avskrevet tidligere	-25 805	
Avskrevet i år	-5 433	
		6 790

Tørketrommel		
Tilgang 2019	55 078	
Avskrevet tidligere	-37 374	
Avskrevet i år	-7 868	9 835
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2024	66 801	
Avskrevet i år	-7 157	59 644
Garasjeanlegg 2		
Kostpris	2 029 268	2 029 268
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 128 365
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-41 185

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-59 421 528	
Nedbetalt tidligere	5 731 842	
Nedbetalt i år	987 326	-52 702 360
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-52 702 360

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-2 217 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 217 600

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-217 369
Avsetning bomiljøtiltak	-452 505
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-669 874

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 217 600
Pantelån	52 702 360
TOTALT	54 919 960

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

Bygninger	45 727 647
Tomt	505 953
TOTALT	46 233 600

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.06.25

Selskapsnummer: 173 Selskapsnavn: LILLO TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Christine Kirkhorn er foreslått. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Tore Haugland og Sigri Sandberg er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Magnhild Synnøve Eltoft

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Emil Bye Guildford

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ida Kristine Linna

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ Line Halstensen

☐ Roberth Strand

☐ Sarasadat Estiri

☐ Thomas Sletmo

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Gorm Arne Dahl-Eriksen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Roberth Strand

Sak 8 Utrede muligheten for innglassing av front på balkong

Gjennomføre ny undersøkelse /teknisk befaring av om innglassing av front på balkong er mulig.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Uteområdet foran BK 7

Styret undersøker hva som blir den beste løsningen for å lage et skille mellom parkeringen til Rema 1000 og vårt private uteområde ved BK 7, og får deretter fullmakt til å eventuelt utbedre området.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

Styret bytter ut dagens reservasjonsløsning med EC Flex Touch G2 i samtlige blokker. Borettslaget har oppsparte midler som kan benyttes til dette formålet og det vil ikke bli behov for å øke fellesgjeld/felleskostnader i forbindelse med denne oppgraderingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag om endring av husordensreglene pkt 6

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag om endring av husordensreglene pkt 8

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Forslag om endring av husordensreglene pkt 9

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Forslag om endring av husordensreglene pkt 11

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Forslag om endring av husordensreglene pkt 13

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Forslag om endring av husordensreglene pkt 14

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Forslag om endring av vedtektene pkt 4-3 (2)

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Forslag om endring av vedtektene pkt 8-1 (3)

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Nabolagsprofil

Betzy Kjelsbergs vei 15 - Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Nydalen stasjon Linje FB3, 23, 24	5 min 0.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Glads vei Linje 11, 12	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6 km

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	5 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	12 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 3.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

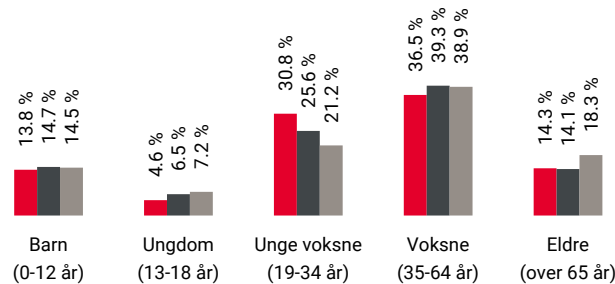
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillo terrasse	1 360	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min 0.5 km
Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	7 min 0.6 km
Nydalen barnehage (1-5 år) 32 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Lillo Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Coop Mega Nydalen	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



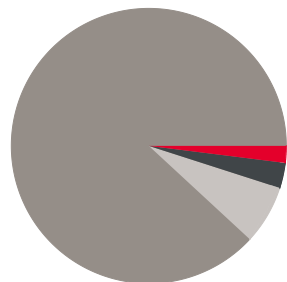
Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Grefsen skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.3 km	
⚽ Engebråten skole - idrettshall	11 min	🚶
Aktivitetshall	0.9 km	
🏊 SiO Athletica Nydalen	10 min	🚶
🏊 EVO Nydalen	11 min	🚶

Boligmasse



- 2% enebolig
- 3% rekkehus
- 89% blokk
- 7% annet

«Fantastisk utsikt, nær byen og nær marka. Kjøpesenter i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Torgbygget

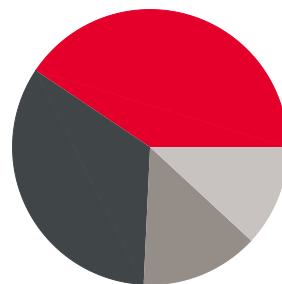
11 min 🚶



Apotek 1 Nydalen

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 41% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



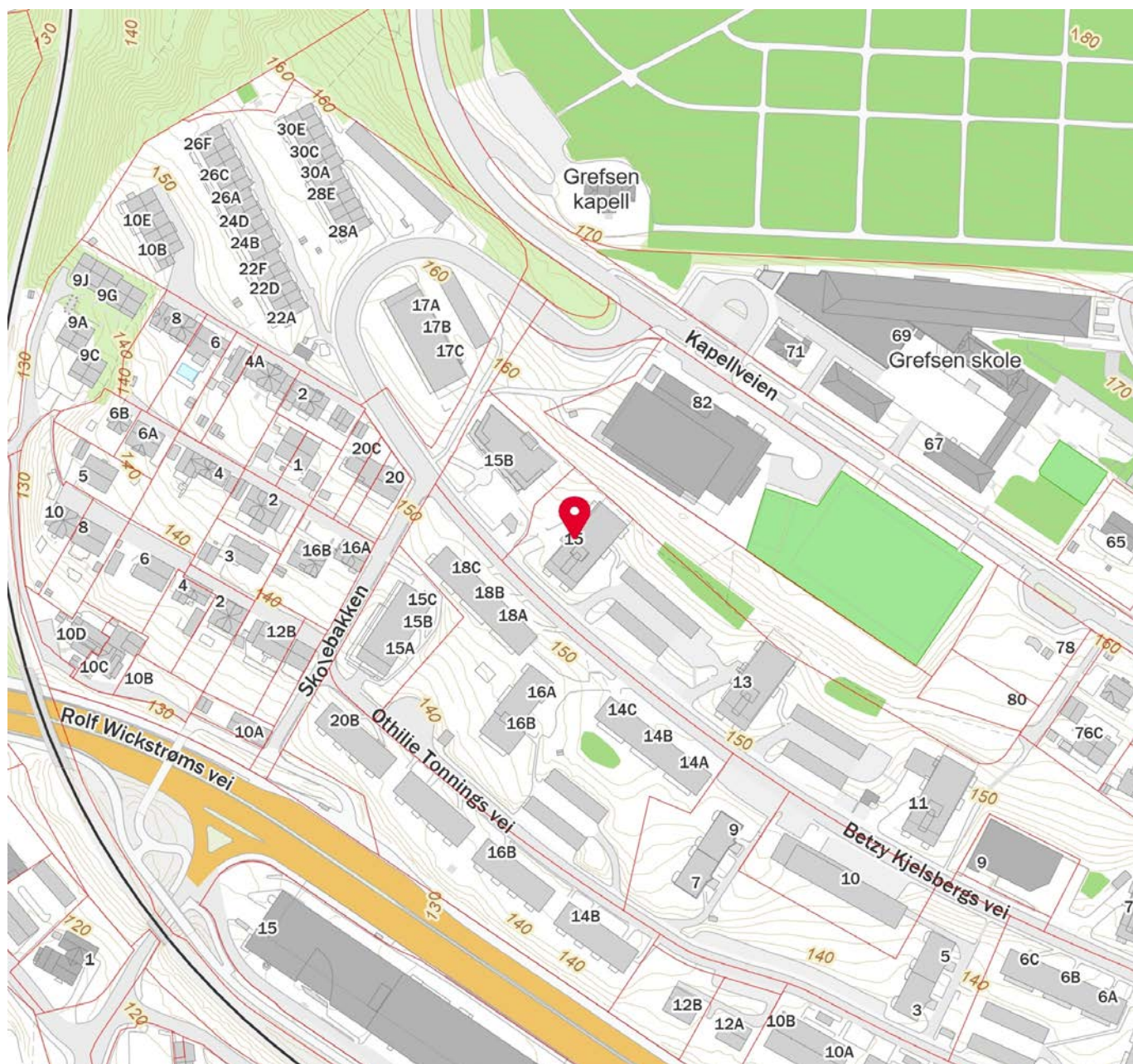
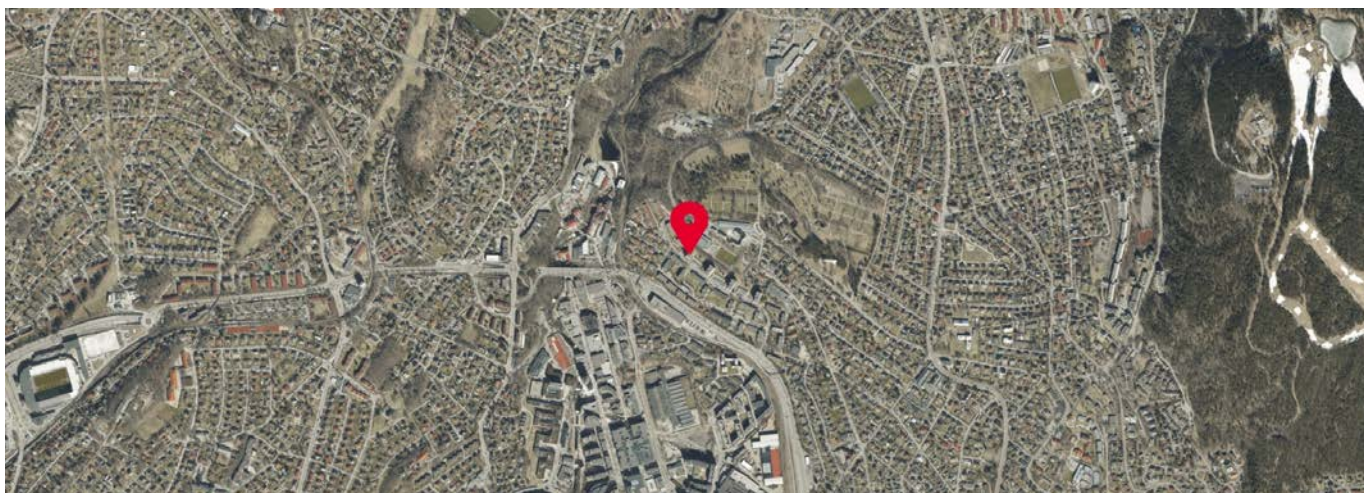
0%

54%

- Lillo terrasse
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 15
0486 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henrik Ernesto Øygarden

Telefon: 480 95 859
E-post: henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre