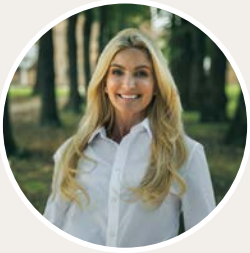


aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 749 971,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 709 767,-
Felleskostn.: Kr 12 806,-
Selger: Ida Lundberg Martinsen
Aleksander Giertsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 45/62 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 244
Snr. 1
Andelsnr.: 65
Oppdragsnr.: 1002260118

Lekker 2-roms på Symra Terrasse

Drømmer du om et lettvent liv i en moderne leilighet fra 2018, heis, balkong, t-bane og butikker rett utenfor døren? Da bør du ta turen hit! Dette er et meget populært borettslag i en pen arkitektur.

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje, med enkel adkomst via heis. Her får du blant annet store vindusflater, god takhøyde som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Leiligheten er holdt i delikate, nordiske toner, som gir et fantastisk utgangspunkt for drømmehjemmet. Du kan med andre ord flytte rett inn, uten å ofre oppussing en tanke.

Høydepunkter:

- Varmtvann og fyring (a konto) inkl.
- TV og internett inkl.
- Mulighet for å redusere månedlige felleskostnader med kr 8 870,-
- Nytt fra 2018

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	65
Budskjema	155

































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA - b: 11 kvm

BRA totalt: 62 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod.

3. etasje

BRA-i: 45 kvm Gang, bad, bod, stue/kjøkken, soverom

BRA-b: 11 kvm Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolignummer: H0304. Takhøyden varierer fra ca. 2,21 - 2,51 m. Innglasset balkong med gulvareal på ca. 10 kvm er medtatt i arealberegningen. I tillegg medregnes vegg mellom balkong og hoveddel som utgjør ca. 1 kvm.

Fellesareal:

Bod i underetasje 2 på ca. 6 kvm, merket "2016". Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Lambertseter i et veletablert område. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Det er kort gangavstand til Lambertseter senter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer, kino og andre servicetilbud. Offentlig kommunikasjon er godt

utbygd med både buss og T-bane i nærheten, noe som gir enkel tilgang til resten av byen.

For barnefamilier er området ideelt med flere barnehager og skoler i alle trinn i umiddelbar nærhet. I tillegg finnes det idrettsanlegg og kirke innen kort gangavstand. For den som ønsker rekreasjon i naturen, ligger Østensjøvannet og Østmarka i nærheten, med flotte turmuligheter både sommer og vinter, inkludert turveier, lysløyper, bade- og fiskevann.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

Dører: Brannklassifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 dB) entredør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Innglasset balkong med gulvareal på ca. 10 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot vest. Enkle glass i balkong fra byggeperioden.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Armerte betongdekke i elementer.

TGIU

3. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Firmanavn: Skanska, 2023

Beskrivelse: Den 27 august 2023 var det oversvømmelse i garasjelegget som følge av uvær. Noe av vannet kom da inn i min bod, men riktignok ikke store mengder.

Skanska har i ettertid utbedret feil, og tettet der det var behov for tetting.

Fuktutfordringer i kjellerboder har også blitt utbedret i perioden 2020-2023 av Skanska ved å installere en avfuktingsenhet i området rundt boder. Så vidt jeg vet har det ikke vært utfordringer knyttet til dette i ettertid. Ingen fuktproblemer i boden tilhørende denne leiligheten såvidt meg bekjent.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Oslo kommune har i flere år arbeidet med en områderegulering for Lambertseter-Karlsruud, et stort transformasjonsprosjekt som skal gjøre dagens nærings- og parkeringsdominerte område om til et moderne, flerfunksjonelt byområde med boliger, næring, gode byrom og bedre forhold for myke trafikanter. Mye av arbeidet vil foregå vis-a-vis Cecilie Thoresens vei 12, hvor det også planlegges for nye boligblokker.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Leiligheten er utstyrt med lameller som fungerer som solskjerming på vinduet i stuen. Første ledd på lamellen er ikke intakt, og lamellene kan derfor ikke dras for på normal måte. De kan likevel brukes helt fint. Videre kan stekeovnen bråke når den går på varmluft-funksjoner. Usikkert hva det skyldes, men det kan for eksempel være pga. slitt viftemotor, løst/skjevt vifteblad eller liknende.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Gang, bad, bod, stue/kjøkken og soverom.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning type Sigdal med hvite matte fronter, benkeplater i laminat, underlimt oppvaskkum og ventilator. Hvitevarer er integrert i innredningen. Eier opplyser om unormalt høyt støynivå ved bruk av ovns varmluftsfunksjon. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet er en prefabrikkert baderomsmodul fra byggeperioden med fliser på gulv og vegger, og stålplater i taket. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostatbatteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plastkonstruksjon, og det er målt ca. 32 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Avtrekk skjer via balansert anlegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkettgulv. Gulvet har pigmenter som kan medføre fargeforskjell der det har ligget tepper eller stått møbler.

Vegger: Malte overflater.

Himling: Malte overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør-i-rør anlegg for fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann til bad og kjøkken. Samlestokk er plassert i baderomshimling. Vanntilførsel er ført til et kombiskap for forbruksvann og gulvvarme som er plassert i gangen.
- Avløpsrør: Avløpsledninger i plast og stål.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad, bod og kjøkken.
- Vannbåren varme: Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og soverom. Eier har opplyst at gulvvarmesystemet er i fungerende stand.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026: Stue/kjøkken ble malt. Farge: 1140 Sand.

2024: Gang ble malt. Farge: 1376 frostrøyk.

2021: Soverommet ble malt. Farge: 20047 blushing peach.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6699050

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og soverom, samt varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

B

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 950 000

Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

1 749 971 (Andel av fellesgjeld)

4 699 971 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 709 767 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 718 667 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 721 467 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 178 232 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 712 928 for år 2024

Andre utgifter

Innmelding i OBOS: kr 500,-

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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 er på kr 12 806,- pr. måned og er fordelt slik:

- Kapitalkostnader IN-lån kr 8 870,-
- Fellesrom kr 118,-
- Felleskostnader kr 2 808,-
- A-konto oppvarming og varmtvann kr 1 010,-

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn via felleskostnader i månedene mai, juni, september og november.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Borettslaget har IN-ordning på lånet sitt. Dersom andel fellesgjeld betales inn i sin helhet (kr 1.749.971,-), vil månedlige felleskostnader reduseres med kr 8.870,-. Nye felleskostnader vil da være 3 936,- såfremt andre poster forholdes uendret.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 806

Andel Fellesgjeld

Kr 1 749 971

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

08.04.2026

Andel fellesformue

Kr 15 727

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Symra Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer

919588969

Andelsnummer

65

Om borettslaget

Symra Terrasse Borettslag ligger i Oslo kommune og består av 107 andelsleiligheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, og selskapets organisasjonsnummer er 919 588 969. Borettslaget har en hjemmeside på <https://vibbo.no/707>.

Borettslaget utgjør seksjon 1 i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie. Seksjonene 2, 3, 4, 5 og 6 er næringsseksjoner. Seksjon 5, som er et fellesrom og en boligdel, leies av borettslaget.

Beboerne har mulighet til å leie fellesrom og soverom, som for tiden er gratis. Det finnes en skismørebod til fri benyttelse for beboere, med inngang fra garasjen. I sykkelboden er det et lite sykkelverksted. Borettslaget eier tre el-sykler som for tiden ikke kan benyttes av andelseierne.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

Hentet fra styrets årsberetning for 2024:

- Det har gjennom året blitt utført noe tettingsarbeider, av Skanska, i garasjen i U2 og

arbeidet er nå avsluttet.

- Arbeidet med lekkasjer i bodene i U2 i nr 20 ble ferdigstilt i april 2025 og betalt av Skanska.
- Det har vært jobbet med installasjon av varmeelementer i ventilasjonsristen utenfor nr 24 da den, i kalde og fuktige perioder, iser for mye. Løsningen er ennå ikke optimal, men arbeid pågår.
- Det ble oppdaget rotter på takhagene og avtale ble derfor raskt inngått med Rentokil.
- Styret har godkjent en løsning med innvendig solavskjerming på glassbalkongene som leveres av Markisemannen.
- Når det gjelder forespørsler om innglassing av åpne balkonger, stiller styret seg positive til dette, forutsatt at innglassingen blir lik de øvrige innglassede balkongene og tilfredsstillende alle bygningstekniske krav. Det er pr i dag en søknad om innglassing av åpen balkong som er godkjent, men ikke iverksatt.
- Avtale er inngått med Nordisk Landskap AS som ivaretar vedlikeholdet av bed og plen på takterrassene og på bakkeplan. Arbeidene har imidlertid ikke vært som forventet og ny avtale er fremforhandlet for 2025.
- Borettslaget har hatt én representant med vara i samspillsgruppen som ble etablert av Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune for utbyggingen av området Lambertseter-Karlsrud.
- Ny vaktmesteravtale er inngått fra 1.5.2025 med ISS Facility Services AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207638625, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08-04-2026: 4.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 389

Saldo per 08-04-2026: kr 75213083.00

Andel av saldo: kr 1749971.13

(siste termin 30-09-2058)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er XX måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (337 080,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (1 219 925,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt.

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(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.

Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontroll av brannsikringsutstyret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 244, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 65 i Symra Terrasse Borettslag med orgnr. 919588969

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

19.12.2013 - Dokumentnr: 2013/1106528-2/200 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bestemmelse om kummer o.1.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:244

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 2013/1106528-3/200 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om nettstasjon
Bestemmelse om kommunale installasjoner
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:244
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 2013/1106528-4/200 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:244
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 2013/1106528-5/200 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:244
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 2013/1106528-6/200 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse,
adkomst m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:244
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2014 - Dokumentnr: 2014/672094-1/200 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: ALLMENNHEITEN

LØPENR: 13665591

Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel og opphold innenfor regulert område

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo

kommune org: 958 935 420

Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:244

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2016 - Dokumentnr: 2016/499956-1/200 - Bestemmelse om veg

Cecilie Thoresens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Plik til fremtidig vederlagsfri avtåelse av veggrunn til kommunen

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:244

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 2017/990868-1/200 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:244 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 2017/990868-2/200 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:244 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 2017/990868-3/200 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:244 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2018 - Dokumentnr: 2018/1275294-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 333 870 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

14.09.2018 - Dokumentnr: 2018/1275328-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 222 580 000

Panthaver: Fellesskapet av innskytere jfr. Brl. S
2-11 1. ledd
LØPENR: 14123281

14.09.2018 - Dokumentnr: 2018/1275328-2/200 - Prioritetsbestemmelse
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/1275294-1

26.11.2018 - Dokumentnr: 2018/1598691-1/200 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: OF ENERGI AS
ORG.NR: 976 325 125
Eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til
varmeproduksjonsanlegg og rørføringer
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for blokk datert 15.05.2019.

Det foreligger godkjente byggetegninger som samsvarer med dagens løsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.05.2019.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/energianlegg

Følger reguleringsplan Detaljregulering med reg.best. for Cecilie Thoresens vei 12 (plan-ID S-4869). Planen regulerer eiendommen til kombinert bebyggelse og anleggsformål for bolig/forretning/energianlegg.. 16.12.2015

Eiendommen følger kommuneplan Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Det er pågående planarbeid i nærområdet, inkludert et forslag med referanse

202459978 sør for eiendommen, og saker til offentlig ettersyn med referanser 201801721 og 202450794 vest og nordvest for eiendommen.

Adgang til utleie

"Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom visse betingelser er oppfylt."

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

Kjøpsbetingelser

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.

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. 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.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Betalingsutsettelse (vi legger ut for alt)

2 000 Digital annonsering

6 500 Fotograf

1 910 Garantipremie/inneståelse

0 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke INKL Premium markedspakke og BLINK

6 900 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 390 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk.

6 725 Eierskiftegebyr ca
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 137 399

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

16.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

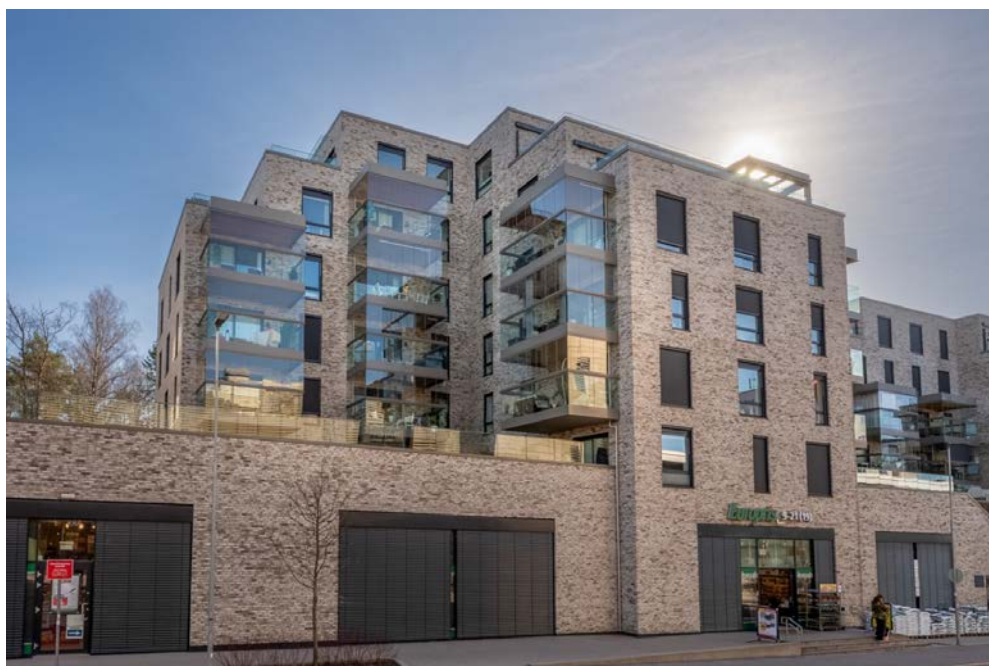
📍 Cecilie Thoresens vei 24 , 1153 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 244, snr. 1

Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 11.04.2026

Oppdragsnr.: 18818-2319

Eiendomsverdi ref nr: ZH5633

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Standard med malte vegger, flislagt bad med varmekabler og parkett på gulvene. Installasjonene er fra byggeperioden, og de bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført i henhold til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av gang, bod, bad, stue/kjøkken og ett soverom, samt en innglasset balkong.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Stue/kjøkken ble malt. Farge: 1140 Sand.

2024:

- Gang ble malt. Farge: 1376 frostrøyk.

2021:

- Soverommet ble malt. Farge: 20047 blushing peach.

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG [Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekke i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med teglsteinsforblending, fasadeplater, trepanel og store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 dB) entredør. Innglasset balkong med gulvareal på ca. 10 kvm med adkomst fra stue/kjøkken som orientert mot vest.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Glatte fabrikkmalte innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Sigdal med hvite matte fronter, benkeplater i laminat, underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vanntilførsel er ført til et kombiskap for forbrusvann og gulvvarme som er avsatt i gang. Samlestokk plassert i baderomshimling. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbrusvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og stål.

Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og soverom. Varmekabler i bad. Automatsikringer i sikringsskap plassert i bod. Innfelte lys i himling i gang og bad. Dørcalling med monitor er plassert i gang. Det er montert lovpålagt røykvarslere og det finnes brannslukningsutstyr og sprinkleranlegg i boligen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Symra Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919 588 969. Borettslaget ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse: Cecilie Thoresens vei 12, 16, 20, 24 og 26. Borettslaget består av 107 andeler. Tomten er på 6 433 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 159-244. Eiendommen er organisert som er et sameie, og består av seks seksjoner. Seksjon 1 er Symra Terrasse Borettslag og er en samleseksjon for boligene på eiendommen. Seksjonene 2, 3, 4, 5 og 6 er næringsseksjoner. Seksjon 5 (fellesrom og boligdel) leies av borettslaget.

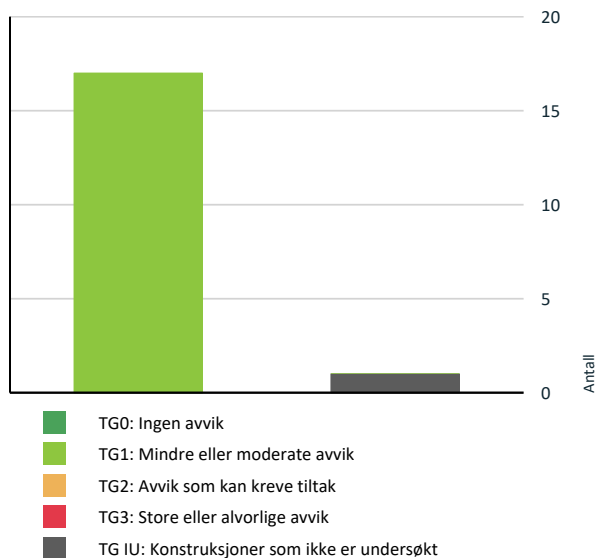
Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 dB) entredør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med gulvareal på ca. 10 kvm med adgang fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot vest. Enkle glass i balkong fra byggeperioden.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i

Tilstandsrapport

farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Armerte betongdekke i elementer.



Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte fabrikkmalte innvendige dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeperioden. Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



Kontroll av avtrekk.

3. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Sigdal med hvite matte fronter, benkeplater i laminat, underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Merknad: Eier opplyser om unormalt høyt støynivå ved bruk av ovnens varmluftsfunksjon. Takstmannen har ikke funksjonstestet hvitevarene, og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Det er ikke foretatt kontroll av teknisk funksjon, levetid eller eventuelle feil/mangler ved apparatene.

Tilstandsrapport



Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befarings, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene.



Oversiktsbilde.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Balansert.



Kontroll av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel er ført til et kombiskap for forbruksvann og gulvvarme som er avsatt i gang. Samlestokk plassert i baderomshimling. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.



Vanntilførsel er ført til et kombiskap for forbruksvann og gulvvarme som er avsatt i gang.



Samlestokk plassert i baderomshimling.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad, bod og kjøkken.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og soverom. På forespørsel har eier opplyst at gulvvarmesystemet er i fungerende stand. Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringskap plassert i bod. Innfelte lys i himling i gang og bad. Dørcalling med monitor er plassert i gang. Varmekabler i bad.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Dette er ukjent for selger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Dette er ukjent for selger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Dette er ukjent for selger.
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?
Dette er ukjent for selger.
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

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?

Nei



Dørcalling med monitor er plassert i gang.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i bod.

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

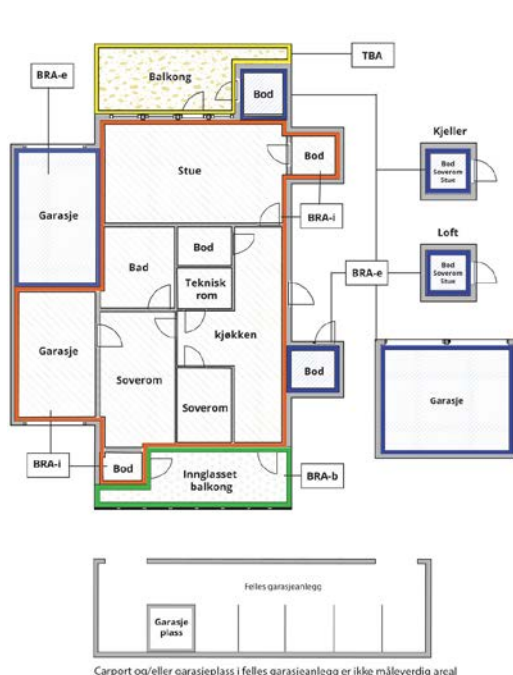
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	45		11	56	
Underetasje 2		6		6	
SUM	45	6	11		
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, bad, bod, stue/kjøkken, soverom		Innglasset balkong
Underetasje 2		Bod	

Kommentar

Bolignummer: H0304. Takhøyden varierer fra ca. 2,21 - 2,51 m. Innglasset balkong med gulvareal på ca. 10 kvm er medtatt i arealberegningen. I tillegg medregnes vegg mellom balkong og hoveddel som utgjør ca. 1 kvm.

Fellesareal:

Bod i underetasje 2 på ca. 6 kvm, merket "2016". Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Ida Lundberg Martinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	244		1	6433 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Cecilie Thoresens vei 24

Hjemmelshaver

Symra Terrasse Borettslag. Orgnr: 919 588 969.

Kommentar

Andelsobjekt

Boligselskap 2016/Symra Terrasse Borettslag	Org.nr. 919588969	Leil. nr. 2016	Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS	Eier av adkomstdokumenter Ida Lundberg Martinsen
--	-----------------------------	--------------------------	---	--

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
65

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på Lambertseter i et veletablert område. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nrområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t- bane i nærheten. Gangavstand til Lambertseter senter med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, kino, mangearterede forretninger, servicetilbud m.m. Kort gangvei til kirke og idrettsanlegg. Øststensjøvannet og Østmarka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter - turveier/ lysløype, bade- og fiskevann ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Symra Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919 588 969. Borettslaget ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse: Cecilie Thoresens vei 12, 16, 20, 24 og 26. Borettslaget består av 107 andeler. Tomten er på 6 433 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 159-244. Eiendommen er organisert som et sameie, og består av seks seksjoner. Seksjon 1 er Symra Terrasse Borettslag og er en samleseksjon for boligene på eiendommen. Seksjonene 2, 3, 4, 5 og 6 er næringsseksjoner. Seksjon 5 (fellesrom og boligdel) leies av borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/symra-terrasse/om> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdeke i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med teglsteinsforblending, fasadeplater, trepanel og store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskeupe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring.	6699050.			
Kommentar Felles polise i borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.03.2026	Signert 08.04.2026.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ida Lundberg Martinsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Cecilie Thoresens Vei 24
1153 Oslo

0301-159/244/0/1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Den 27 august 2023 var det oversvømmelse i garasjeanlegget som følge av uvær. Noe av vannet kom da inn i min bod, men riktignok ikke store mengder. Skanska har i ettertid utbedret feil, og tettet der det var behov for tetting.

Fuktutfordringer i kjellerboder har også blitt utbedret i perioden 2020-2023 av Skanska ved å installere en avfuktingsenhet i området rundt boder. Så vidt jeg vet har det ikke vært utfordringer knyttet til dette i ettertid. Ingen fuktproblemer i boden tilhørende denne leiligheten såvidt meg bekjent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Skanska

Beskrivelse av arbeidet: Skanska var i garasjeanlegget og utbedret feil. I etterkant av dette har jeg ikke fått informasjon om ytterligere problemer/feil.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Oslo kommune har i flere år arbeidet med en områderegulering for Lambertseter–Karlsrud, et stort transformasjonsprosjekt som skal gjøre dagens nærings- og parkeringsdominerte område om til et moderne, flerfunksjonelt byområde med boliger, næring, gode byrom og bedre forhold for myke trafikanter. Mye av arbeidet vil foregå vis-a-vis Cecilie Thoresens vei 12, hvor det også planlegges for nye boligblokker.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Leiligheten er utstyrt med lameller som fungerer som solskjerming på vinduet i stuen. Første ledd på lamellen er ikke intakt, og lamellene kan derfor ikke dras for på normal måte. De kan likevel brukes helt fint. Videre kan stekeovnen bråke når den går på varmluft-funksjoner. Usikkert hva det skyldes, men det kan for eksempel være pga. slitt viftemotor, løst/skjevt vifteblad eller liknende.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Cecilie Thoresens vei 24 - Nabolaget Nylænde - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Lambertseter senter Linje 4B, 4N, FB10, 75C, 79	2 min 0.1 km
Lambertseter Linje 1, 4	3 min 0.2 km
Kastellet Linje 13, 19	19 min 1.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.1 km

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min 2.6 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

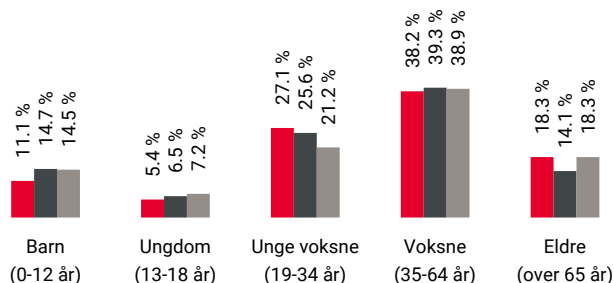
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nylænde	1 581	913
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Symra PostNord	2 min 0.1 km
Meny Lambertseter	3 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



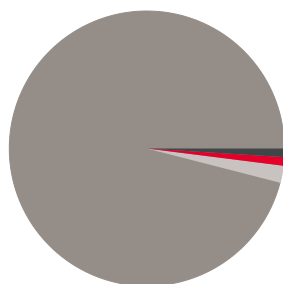
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Lambertseter idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min	0.6 km
	Mikrobølgen ballplass Ballspill	12 min	1.1 km
	EVO Lambertseter Senter	2 min	
	SATS Lambertseter	3 min	

Boligmasse



- 1% enebolig
- 1% rekkehus
- 96% blokk
- 2% annet

«Godt oppvekstmiljø for barn og fine naboer. I umiddelbar nærhet til kommunikasjon og butikker. Samtidig som du får den litt på landet følelsen....»

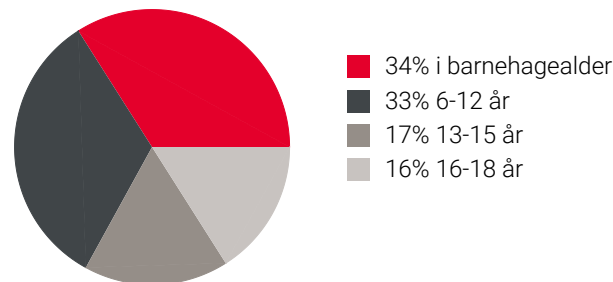
Sitat fra en lokalkjent



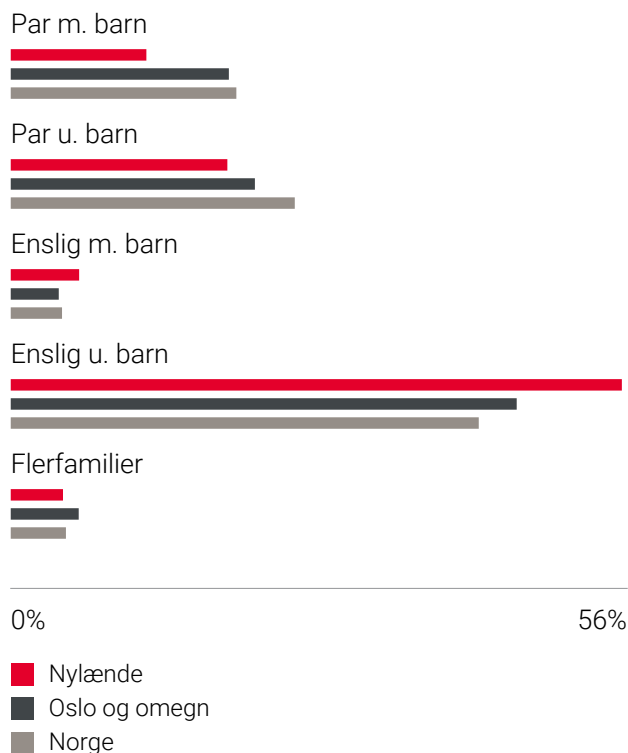
Varer/Tjenester

	Lambertseter Senter	3 min
	Apotek 1 Lambertseter	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

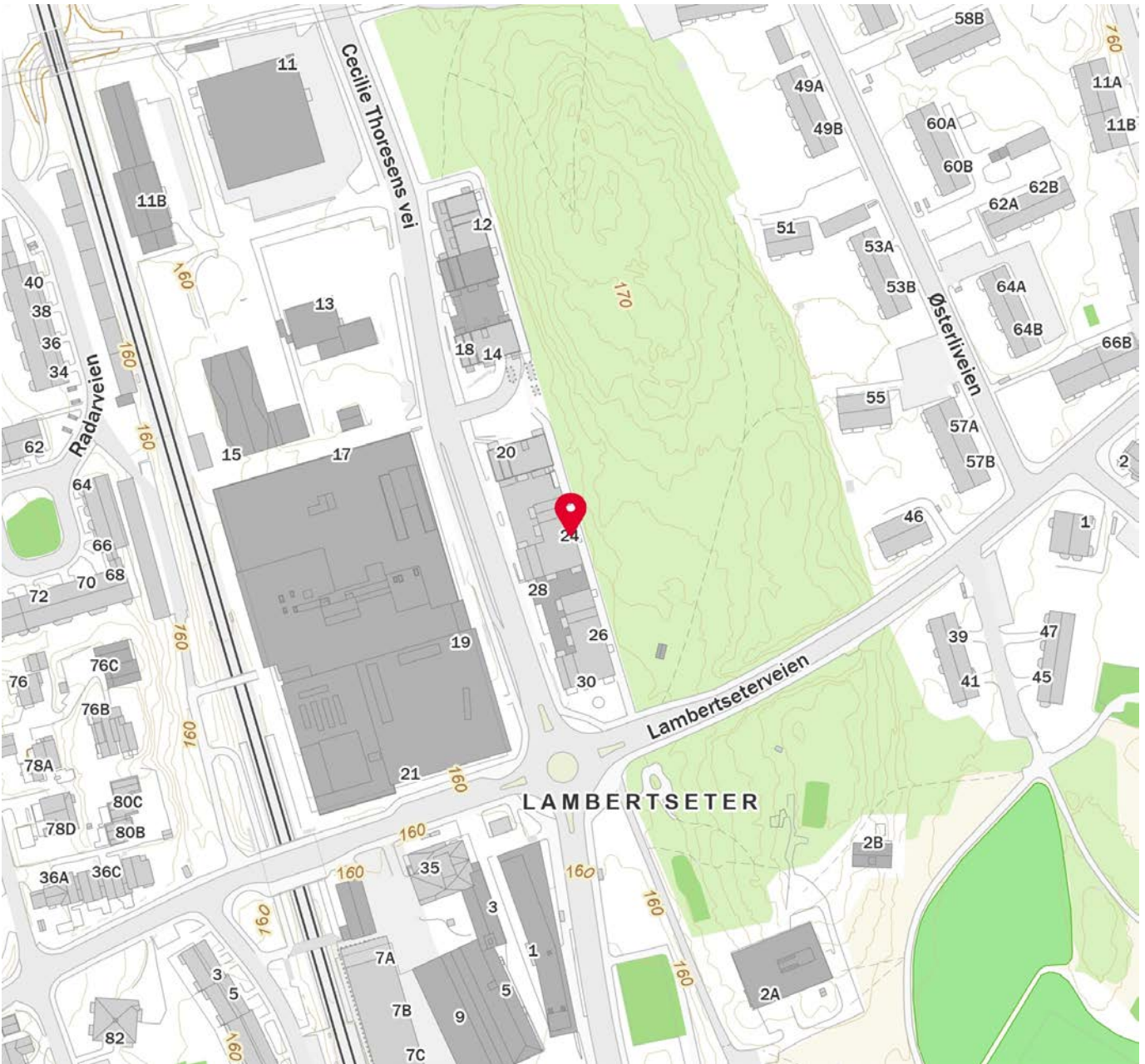
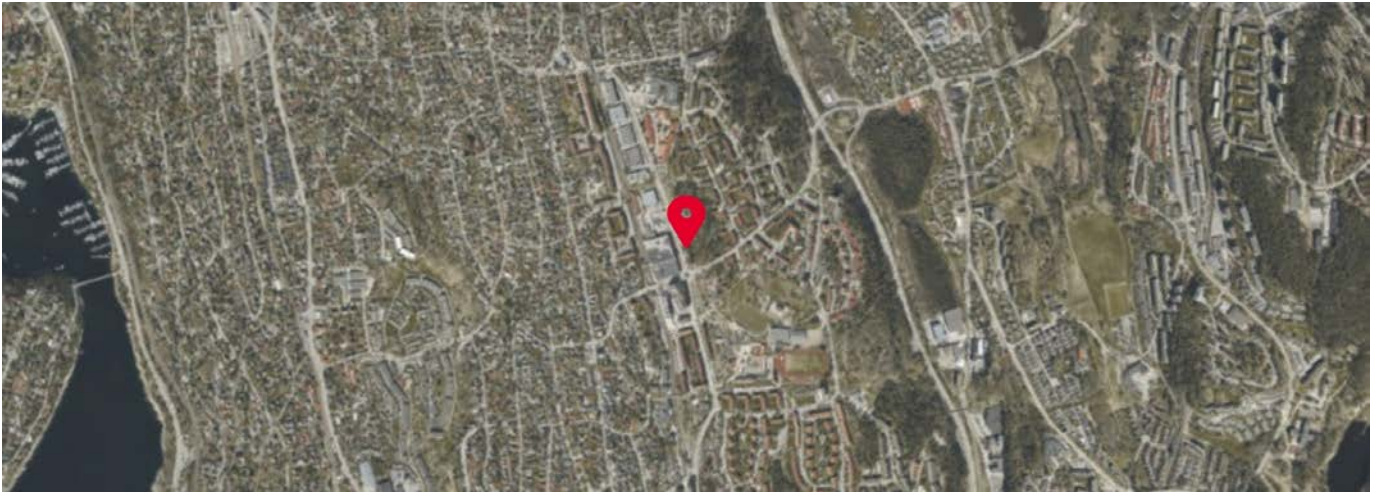


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 08.04.2026
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 334772/ 86529989

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

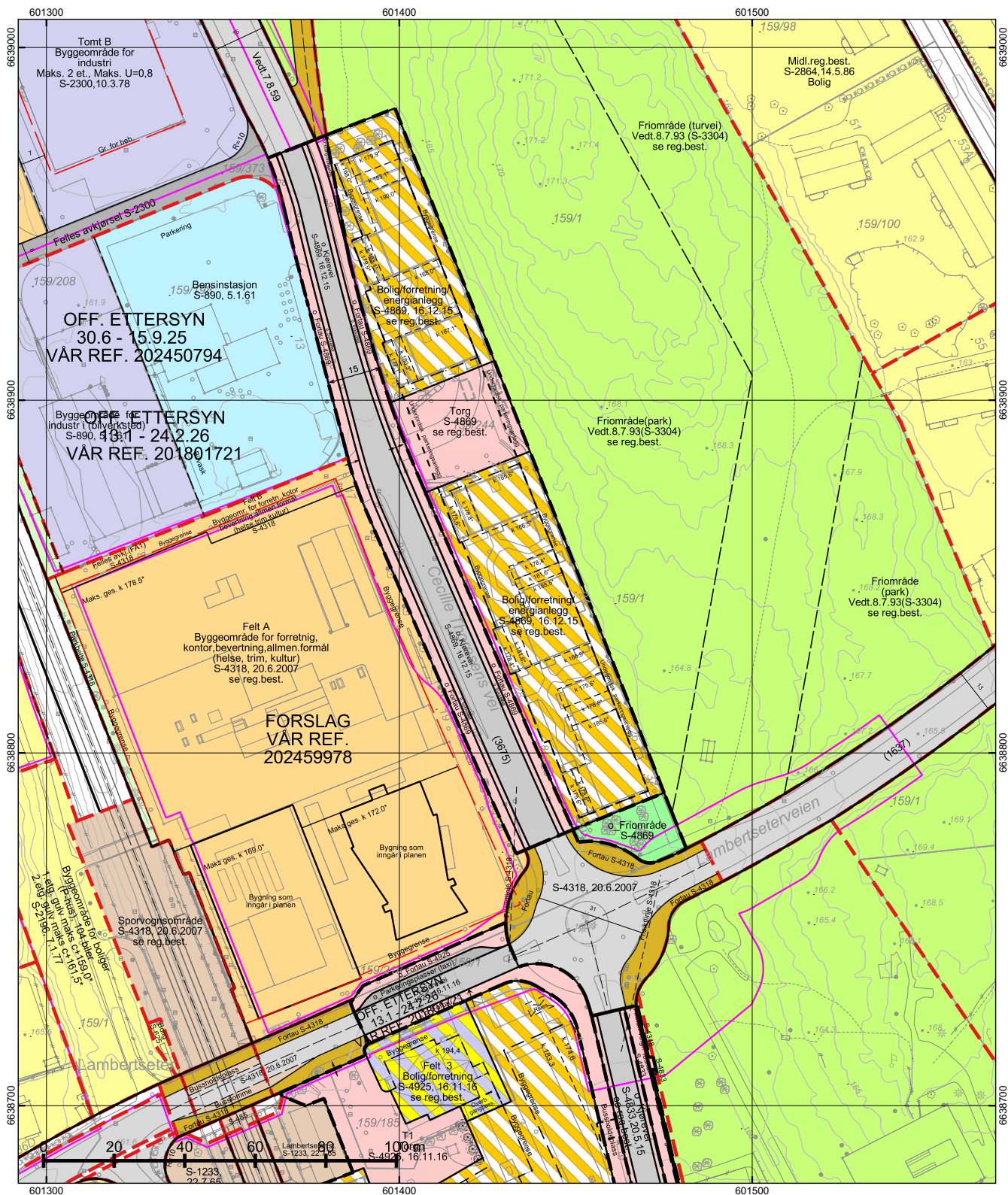
Adresse: CECILIE THORESENS VEI
24

Kommentar:

Gnr/Bnr: 159/244

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 08.04.2026
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

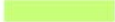



















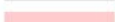
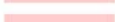



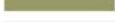






















- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 334772/ 86529989	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: CECILIE THORESENS VEI 24	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/244	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	41 - Turvei/skiløype		Avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		Eksisterende tre som skal bevares
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	141 - Forr./kontor/offentlig		
	150 - Industri m.tilh. anlegg		
	191 - Bensinstasjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	613 - Parkbelte i industristrøk		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	1801 - Bolig/forretning		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3040 - Friområde		
	RpBestemmelseGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		
	Grense for bebyggelse		
	Beregnet senterlinje veg		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Frisiktlinje		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		

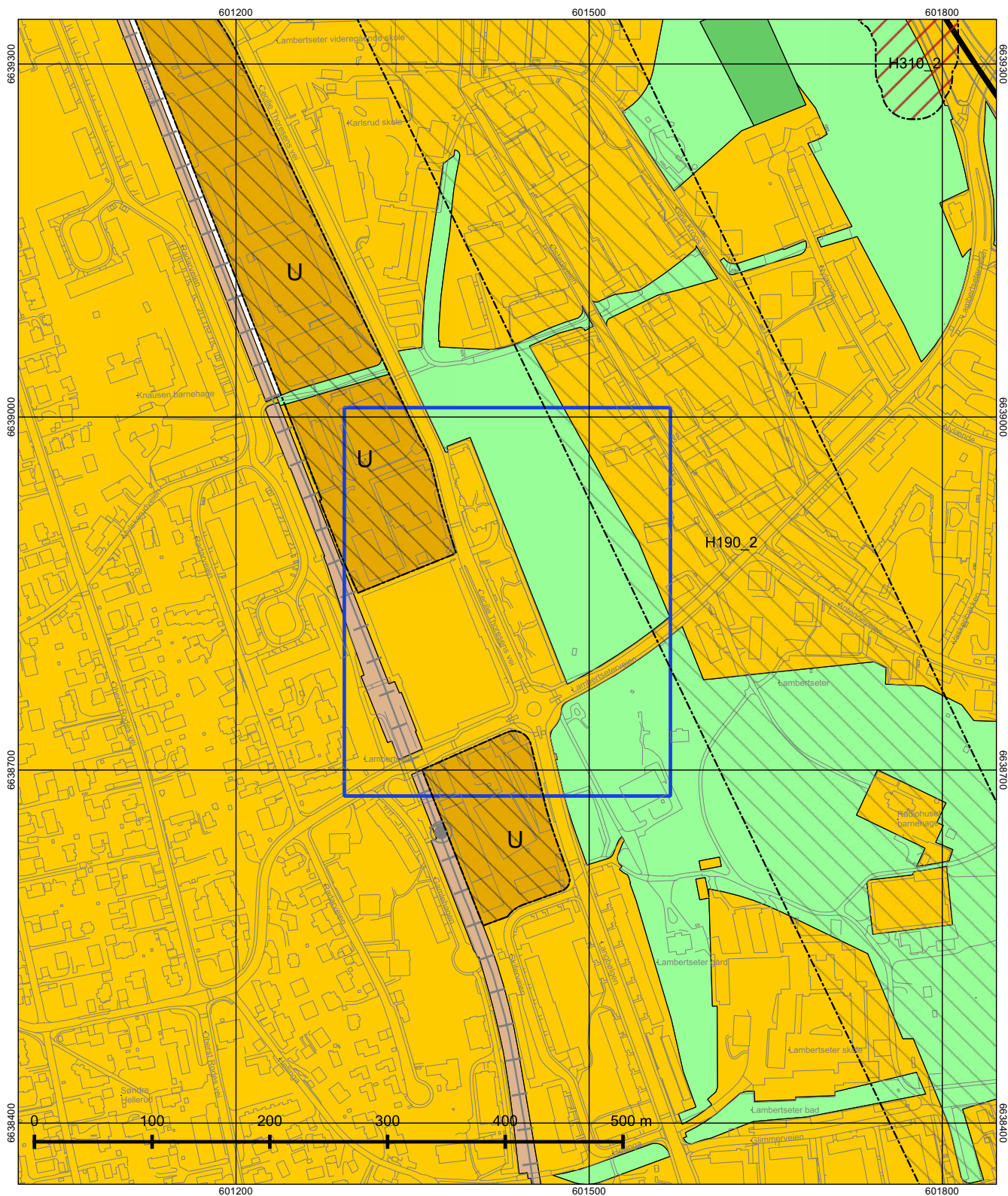


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo
 Dato: 08.04.2026
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 334772/ 86529989	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: CECILIE THORESENS VEI 24	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/244	

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



Oslo

Dato: 08.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 334772/86529989

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

HUSORDENSREGLER FOR

SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

VEDTATT PÅ STYREMØTE 21.06.2018.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Symra Terrasse borettslag.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 22.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene/ private uteplasser

Det oppfordres til å tenke over hva som plasseres på balkongen. Rekkverk er av klart glass, og det som oppbevares på balkongen er synlig for alle. Det er ikke anledning til å foliere klart glass på balkongene uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkonger/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Vis også hensyn til naboer ved røyking på balkongen.

Grilling på borettslagets fellesareal er ikke tillatt.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i Symra Terrasse eierseksjonssameie. De som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Det er ikke tillatt å benytte plassen til lagring av sportsutstyr, brennbart materiale, møbler etc.

§ 5 El-sykler

Borettslaget eier noen el-sykler. Syklene skal være tilgjengelig for alle andelseierne i borettslaget, og andelseierne plikter å behandle disse på en tilbørlig måte. Syklene vil kunne

disponeres gratis i tre timer. Bruk utover tre timer betales av den enkelte bruker. Styret kan vedta nærmere regler om bruk av syklene.

§ 6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 7 Antenner

Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 8 Sjøppelhåndtering

Sjøppelnedkast befinner seg på torget ved innkjøringen til parkeringskjeller. Sjøppelnedkastet er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres og kastes i eget sjøppelnedkast. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor sjøppelnedkastene.

Farlig avfall som malingsrester, batterier, spraybokser og liknende kan leveres på returpunkt ved bensinstasjonen i Cecilie Thoresens vei 13.

Container for glass- og metallemballasje finnes i Cecilie Thoresens vei 3, Raschs vei 38, Radarveien 64 og i Langbølgen 2.

Nærmeste gjenbruksstasjoner for levering av større avfall er Grønmo gjenbruksstasjon og Ryen gjenbruksstasjon.

§ 9 Fellesarealer

Fellesområdet skal holdes fri for private gjenstander. Sykler, sportsutstyr og lignende må ikke henses i fellesarealene da dette kan gå ut over brannsikkerheten. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

§ 10 Solskjerming

Det er montert utvendig screen på de vindusflater hvor det er krav om solskjerming. Det er ikke anledning til ytterligere montering av denne type skjerming. Ved ønske om ytterligere solskjerming må dette gjøres på innvendig side. Det er ikke lagt opp til muligheter for ettermontering av markiser på balkongene.

§ 11 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medieiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:

Vedtekter

for Symra terrasse borettslag org. nr. 919 588 969

vedtatt i stiftelsesmøte 24.08.2017.

Endret på ekstraordinær generalforsamling 14.05.2018.

Endret på ekstraordinær generalforsamling 09.01.2019.

Endret på ordinær generalforsamling 25.04.2019.

Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er en del av Cecilie Thoresen eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 159 bnr. 244 i Oslo, som foruten en samleseksjon for de 107 boligene i borettslaget består av 5 næringsseksjoner. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonene er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

I næringsseksjonen ligger en varmesentral som leverer varmt vann til oppvarming av leiligheter og til varmt tappevann. Hver boenhet faktureres for begge deler etter målt forbruk.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Seksten av borettslagets andeler skal eies av mennesker med nedsatt funksjonsevne. Leilighetene er fordelt på to separate boliggrupper, som befinner seg i hele første og andre boligetasje i hus A 2 og B 1. Dette gjelder leilighetene 1007, 1008, 1009, 1010, 2007, 2008, 2009, 2010 i hus A 2 og 1011, 1012, 1013, 1014, 2011, 2012, 2013, 2014 i hus B 1. Eierne av leiligheter i boliggruppene erverver også flere arealer i tilknytning til sine leiligheter, eksempelvis kontor, fellesrom og toalett. Disse befinner seg i 1. etg og 2. etg med leilighetsnummer 1026, 1027, 2026 og 2027. I tillegg har eierne av leiligheter i boliggruppene også eksklusiv bruksrett til gangarealet/korridoren i sine respektive etasjer. Boliggruppene har vedlikeholdsplikten for ovennevnte fellesrom og fellesarealer. Det vil bli belastet felleskostnader for felles rom (kontor, fellesrom og toalett m.m.) på lik linje med leilighetene i borettslaget. Når det gjelder adkomst til takområdene over næringsarealene, er det for hus B1 slik at samtlige beboere i huset har rett til å benytte gangarealet i 1. boligetasje som ligger i tilknytning bofellesskapet som adkomstvei til takområdet.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Ved omsetning av de leilighetene i boliggruppene nevnt i punkt 2-1(4), må erververen i tillegg godkjennes av Oslo kommune. Vedkommendes funksjonsevne og mulighet til å passe inn i det etablerte miljøet vil være en del av denne vurderingen, etter anbefaling fra en representant for den aktuelle boliggruppen.

(4) Omsetningsprisen for de seksten klausulerte boligene fastsettes ved at opprinnelig kjøpesum ved boligens ferdigstillelse, med tillegg for eventuelle tilvalg gjort av første kjøper, reguleres med byggkostnadsindeksen med basis i indeksen for august 2018. Ved ny overdragelse av boligen innhenter andelseier takst på teknisk verdi. Viser taksten verdiøkning som følge av andelseiers oppgraderinger av boligen etter boligens ferdigstillelse, medregnes verdiøkningen i salgsprisen. Viser taksten unormal slitasje, gir dette fratrukk i salgsprisen.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslaget eier elsykler med tilhørende ladepunkter. Syklene er tilgjengelig for beboere i borettslaget og borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av ladepunkt og sykler. Bruken av syklene er regulert i borettslagets husordensregler.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i borettslagets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Følgende garasje plasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: 13, 46 og 63. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes til andelseiere i Symra Terrasse borettslag.

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasje plassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(9) Samtlige garasje plasser i borettslagets garasjekjeller er tilrettelagt som lade plasser for el-bil/ladbar hybridbil.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 insekter 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) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjelegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer. De seksten leilighetene nevnt i punkt 2-1 (4) har rett til å få oppnevnt et medlem i styret.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

(3) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune: Punkt 2-1 (4), 2-2 (3), 2-2 (4), 8-1 (1) og 11-1 (3).

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG 1 SYMRA TERRASSE BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
 à jour pr: 13.04.2021

Hus	Leil.nr	Andel	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
A	1001	1	19 og 5		1001	
A	1002	2			1002	
A	1003	3			1003	
A	1004	4			1004	
A	1005	5	76		1005	
A	1006	6	3		1006	
A	1007	7			1007	
A	1008	8			1008	
A	1009	9			1009	
A	1010	10			1010	
A	2001	11	4		2001	
A	2002	12			2002	
A	2003	13			2003	
A	2004	14	6		2004	
A	2005	15	7		2005	
A	2006	16	9	HC	2006	
A	2007	17			2007	
A	2008	18	MC-plass	MC 2008	2008	
A	2009	19			2009	
A	2010	20			2010	
A	3001	21	8		3001	2 stk
A	3002	22			3002	
A	3003	23			3003	
A	3004	24	10		3004	
A	3005	25			3005	
A	3006	26	11		3006	
A	3007	27	20		3007	
A	3008	28	21		3008	
A	3009	29	75		3009	
A	4001	30	12		4001	
A	4002	31	13	omsettelig	4002	
A	4003	32			4003	
A	4004	33	14		4004	
A	4005	34			4005	
A	4006	35	15		4006	2 stk
A	4007	36	74		4007	
A	4008	37	73		4008	
A	5001	38	1 og 2		5001	2 stk
A	5002	39	16 og 17		5002	

A	5003	40	18		5003	
A	5004	41	71		5004	
A	5005	42	72	HC	5005	
A	6001	43	79		6001	
A	6002	44	77 og 78		6002	2 stk
B	1011	45			1011	
B	1012	46			1012	
B	1013	47			1013	2 stk
B	1014	48			1014	
B	1015	49	34		1015	
B	1016	50			1016	
B	1017	51	36		1017	
B	1018	52			1018	
B	1019	53	37		1019	2 stk
B	1020	54	57		1020	2 stk
B	1021	55			1021	
B	1022	56			1022	
B	1023	57	55	HC	1023	2 stk
B	1024	58	26		1024	
B	1025	59	49		1025	
B	2011	60			2011	
B	2012	61			2012	
B	2013	62			2013	
B	2014	63			2014	
B	2015	64	56		2015	
B	2016	65			2016	
B	2017	66	35 og 46	HC-Omsettelig	2017	2 stk
B	2018	67	66		2018	
B	2019	68	24		2019	
B	2020	69	54		2020	2 stk
B	2021	70			2021	
B	2022	71			2022	
B	2023	72	53		2023	
B	2024	73			2024	
B	2025	74	52		2025	
B	3010	75	69		3010	2 stk
B	3011	76	68		3011	
B	3012	77	67		3012	
B	3013	78	65		3013	2 stk
B	3014	79			3014	
B	3015	80	29		3015	
B	3016	81	30		3016	
B	3017	82	31		3017	
B	3018	83	45		3018	2 stk

B	3019	84			3019	
B	3020	85			3020	
B	3021	86	51		3021	
B	3022	87			3022	2 stk
B	3023	88	50		3023	2 stk
B	4009	89	70		4009	
B	4010	90	22		4010	2 stk
B	4011	91	64		4011	2 stk
B	4012	92	63	omsettelig	4012	
B	4013	93	62		4013	2 stk
B	4014	94	61		4014	
B	4015	95	60		4015	
B	4016	96	40 og 41		4016	2 stk
B	4017	97	42 og 43		4017	
B	4018	98	44		4018	
B	5006	99	47		5006	2 stk
B	5007	100	23		5007	
B	5008	101	25		5008	
B	5009	102	32 og 33		5009	2 stk
B	5010	103	59		5010	
B	5011	104	48		5011	2 stk
B	5012	105	38 og 39		5012	2 stk
B	6003	106	58		6003	
B	6004	107	27 og 28		6004	2 stk



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 707

SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SYMRA 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.

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Karlsrud skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innføring av rutine for vasking av parkeringsgarasjer
7. Fastsettelse av honorarer
8. Fastsettelse av andre honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SYMRA 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

Jostein Frømyr er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. S-707 Årsrapport 2024.pdf
 2. 0707 Symra Terrasse Borettslag.pdf
 3. 0707 Årsregnskap 2024 SYMRA TERRASSE BORETTSLAG.pdf
 4. 0737 Resultategnskap avd. 2024 CECILIE THORESENS ES.pdf
-

Sak 6

Innføring av rutine for vasking av parkeringsgarasjer

Forslag fremmet av:
Tom Rajdnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som tidligere år virker det som det ligger langt inne å få vasket parkeringsgarasjene etter vinteren i rimelig tid. Garasjene tørker opp i mars måned, med det resultat at det bugner av støv, møkk og salt som virvler rundt.

Foruten å være helseskadelig, har det også noe med trivsel å gjøre.

- Mitt forslag er følgende :

Vi bestemmer når vi vil ha parkeringsgarasjene vasket. F. eks innen utgangen av Mars, eller før påske, hvert år.

Og at jobben bestilles i god tid. U1 og U2 samkjøres.

Kostnaden ved dette forslaget er null, tatt i betraktning at garasjene likevel skal vaskes hvert år.

Forskjellen er bare at vi framskynder vaskingen så tidlig på året at vi slipper å leve med all skitten til langt utover vår/sommer. Vi trenger ikke vente til 17. mai med alt mulig.

Jeg tror det er viktig at vi får renholdet av garasjene inn i faste tidsrutiner.

Forslag

Innføring av rutine for vasking av parkeringsgarasjer.

Styrets innstilling

Dette er et forslag styret mener ikke hører hjemme og skal beslutes på en GF.

- Vi mener det ikke er helseskadelig å gå i garasjen for å kjøre bilen ut og inn før garasjevasken på våren er utført.

- Konkrete datoer for når garasjen skal vaskes vil variere avhengig av når påsken faller, når snøen har smeltet og når utearealene er feid for grus og høytrykkspylt.

- Garasjevasken på høsten utføres også når hensiktsmessig.

- Det er styrets oppgave å følge opp det daglige vedlikeholdet inkludert garasjevask og det mener vi at vi gjør på en tilfredsstillende måte.

- I fjor ble garasjevasken gjennomført 9. mai og i år ble den utført 2. mai.

Styrets forslag er at det ikke er behov for innføring av egen rutine, besluttet på GF, for vasking av parkeringsgarasjer.

Forslag til vedtak

Innføring av rutine for vasking av parkeringsgarasjer.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000.

Sak 8

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorarer er foreslått satt til kr 60 000 med følgende fordeling:

Valgkomitee, (3 personer)	kr 9 000
Grøntutvalget, (6 personer)	kr 15 000
Måkegutta, (3 personer)	kr 36 000
"Visevaktmestere" (2 personer)	kr 10 000
SUM	kr 60 000

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 60 000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Skundberg
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Eliassen
Valgkomiteens innstilling.
- Jostein Frømyr
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Støttrup
Valgkomiteens innstilling.
- Hans-Jørgen Brucker
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 delegert til obos generalforsamling Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert til obos generalforsamling:

- Tom Skundberg

Valgkomitéen innstilling.

Valg av 1 varadelegert til obos generalforsamling Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert til obos generalforsamling:

- Jostein Frømyr

Valgkomitéen innstilling.

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hilde Merete Sagstad
 - Karin Bryhn
 - Karl Raymond Norum
-

ÅRSRAPPORT

2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Skundberg	Cecilie Thoresens vei 12
Nestleder	Jostein Frømyr	Smedbergveien 11
Styremedlem	Berit Eliassen	Cecilie Thoresens vei 24
Styremedlem	Håkon William Hasselgreen	Cecilie Thoresens vei 12
Varamedlem	Christian Støttrup	Cecilie Thoresens vei 12
Varamedlem	Hans-Jørgen Brucker	Cecilie Thoresens vei 26

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Tom Skundberg	Cecilie Thoresens vei 12
Varadelegert	
Jostein Frømyr	Smedbergveien 11

Valgkomiteen

Karin Bryhn	Cecilie Thoresens vei 12
Karl Raymond Norum	Cecilie Thoresens vei 12
Hilde Merete Sagstad	Cecilie Thoresens vei 20

Generelle opplysninger om Symra Terrasse Borettslag

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

Symra Terrasse Borettslag har ingen ansatte.

Borettslaget består av 107 andelsleiligheter. I tillegg kommer to kontorer som benyttes av bydel Nordstrand og to fellesrom som tilhører bofellesskapene i nr 16 og 20.

Symra Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 919 588 969 og ligger på Lambertseter i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Tomten ble kjøpt i 2018, har gnr. 159, bnr. 244, og første innflytting var i august 2018.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

Styrets arbeid

2024 trodde vi skulle bli et rolig år, men der tok vi nok en gang feil. Det har vært mange e-poster, Vibbomeldinger til/fra beboere, telefoner, befaringer og møter med Skanska og OBOS samt øvrige leverandører til Symra Terrasse på viktige løpende problemsaker som ikke var løst tilfredsstillende.

Styret har avholdt ordinære styremøter, normalt på den siste mandagen/tirsdagen i måneden, og vararepresentantene har også deltatt på disse møtene. I tillegg har det vært avholdt ekstraordinære styremøter og regnskapsmøte med forvaltningskonsulent. Det har i tillegg vært gjennomgang av diverse saksmateriell i forbindelse med løpende prosjekter under utbedring, hundrevis av telefonsamtaler, og ikke minst, et utall e-postutvekslinger med spesielt OBOS Nye Hjem og Skanska, forvaltningskonsulenten, styret imellom og med mange beboere på Vibbo. Vibbo har for øvrig blitt en veldig viktig intern informasjonskanal for styret.

Vaktmester fra Coor (Kim Winge) har vært en sentral og viktig person og medvirket til at alle servicebesøk, fra ulike aktører i henhold til løpende kontrakter, har gått så knirkefritt som mulig. Både borettslaget og OBOS Eiendom AS (næring) har løpende kontrakter med Coor Eiendomsforvaltning AS for drift av både bolig og næring samt felles utearealer. Vaktmester Kim, som for øvrig sluttet i august pga studier, ble erstattet med Elbee Konlan. Vaktmesterjobben følges nøye opp av styret.

Saker som bør nevnes spesielt er:

Lekkasjer og ny pumpe

Det har ikke vært større lekkasjer i garasjen i U2 i løpet av året da det ble besluttet å bytte ut eksisterende pumpe og kjøpe og installere en større og vesentlig kraftigere pumpe. Ny pumpe har gjorde det mulig å redusere grunnvannstanden (utenfor bygget) til 2,10 meter fra ca. 2,60 meter. Det betyr at faren for oversvømmelse i garasjeanlegget i U2 er kraftig redusert.

Det har gjennom året blitt utført noe tettingsarbeider, av Skanska, i garasjen i U2 og arbeidet er nå avsluttet.

Bodene i U2 i nr 20

Det har vært flere lekkasjer i nevnte boder og mange diskusjoner om hvordan dette best kunne løses. Valgte løsning ble å fjerne alt gulvbelegg og erstatte det med fliser og male alt på nytt. Arbeidet ble omfattende og har tatt hele 6 måneder: Arbeidet ble ferdigstilt i april 2025 og betalt av Skanska.

Ventilasjon

Det har vært jobbet med installasjon av varmeelementer i ventilasjonsristen utenfor nr 24 da den, i kalde og fuktige perioder, iser for mye. Løsningen er ennå ikke optimal, men arbeid pågår.

Da det ikke er kjøling (dessverre) på ventilasjonsanlegget i Symra anbefales det aktiv bruk av solskjerming foran vinduene mot vest og syd for å dempe innnetemperaturen om sommeren.

Rentokil Skadedyrkontroll, Oslo

Det ble oppdaget rotter på takhagene og avtale ble derfor raskt inngått med Rentokil. Det er plassert ut to rottekasser i hver takhage og de skal man holde seg unna. Døde rotter detter ned i eget rom i bunnen av kassen og tømmes etter behov. Det er fanget i alt ca 40 rotter og de kommer, mener man, fra utgravningene på Lambertseter Syd hvor en ny stor boligblokk er under bygging.

Rentokil utfører skadedyrbekjempelse som beskytter virksomheter og privatpersoner. Deres skadedyrbekjempelse bygger på lang erfaring og de bruker innovative og grønne metoder.

Fasadevask er som vanlig utført og garasjevask ble utført både vår og høst.

Diverse større vedlikeholdsarbeid.

Det har blitt gjennomført oljing av alle inngangspartier og alle vegger i trappene til takhagene da disse var tørre. I tillegg er flere markterrasser blitt kvitt problemene med overvann. Ødelagt skifer er byttet ut i nr 12 og ny plattning opp til takhagen ved nr 12 er lagt med riktig helling, dvs ikke mot vegg som forårsaket fukt. Søyle ved nr 26 er sparklet og malt og sprekker på gangvei og rampe er reparert.

Solavskjerming

Styret har godkjent en løsning med innvendig solavskjerming på glassbalkongene som leveres av Markisemannen. Hver og en beboer må avtale med Markisemannen v/Preben Madsen hva de ønsker. Preben Madsen: mobil 959 03 000, e-post:

preben@markisemannen.no. Vi ber om at balkongene holdes ryddige og at brune stråmatter, hvite laken og annet som henges opp som solbeskyttelse, blir byttet ut.

Styret forutsetter at all solavskjerming skjer med tilnærmet samme farge som brukes i dag.

Når det gjelder forespørsler om innglassing av åpne balkonger, stiller styret seg positive til dette, forutsatt at innglassingen blir lik de øvrige innglassede balkongene og tilfredsstillende alle bygningstekniske krav. Det forutsettes at styret skal godkjenne leverandør som ønskes benyttet til innglassing av åpne glassbalkonger. Innglassing av markterrasser er styret også positive til. Det er pr i dag en søknad om innglassing av åpen balkong som er godkjent, men ikke iverksatt.

Pleieplan/skjøtselsplan for uteområdene

Avtale er inngått med Nordisk Landskap AS som ivaretar vedlikeholdet av bed og plen på takterrassene og på bakkeplan. Arbeidene har imidlertid ikke vært som forventet og ny avtale er fremforhandlet for 2025.

Skjøtsel av bedene på bakkeplan foran nr. 16 og 20 samt foran næringsarealene og på syd- og nordsiden av blokkene er sameiets ansvar. Det ble inngått avtale for 2023/24 og bedene er beplantet og blir vedlikeholdet. Her blir det også et bytte av aktør.

Grøntutvalget

Grøntutvalget, som ble etablert i 2022, har gjennom 2024 sørget for at alle blomsterkasser foran inngangspartiene har blitt beplantet med vår-, sommer- og høstblomster. I tillegg ble det satt ut løk bak søppelkassene og i noen bed ved torget. Utvalget består av 6 damer og ledes av Vivi Schibbye i nr 26. Andre deltakere er Torbjørg, Ellen, Sølvi, Kari og Anne Mette.

Veldig bra jobbet til alle i utvalget. Den økonomiske kostnaden dekkes for tiden av OBOS, som har besluttet å bevilge penger til alle borettslag i OBOS, øremerket bl.a. til beplantning og andre tiltak for å bedre bomiljøet. Søknad må sendes for å kunne bruke pengene som står sperret på borettslagets miljøbankkonto.

Måkegutta

Måking og strøing av takhagene har fungert meget tilfredsstillende i vintersesongen 2024/2025. Gangveier og trapper på takhagene blir måkt og strødd, hvis nødvendig, for mange av oss har stått opp. De samme 3 som måtte forrige sesong har gjort samme jobben i år. Styret takker for god innsats til Jens, Roy og Bjørn. Vi ønsker at ordningen fortsetter til neste år og årene fremover.

Visevaktmestere

Vi er så heldige å ha Tom og Raymond som gjør diverse arbeid i borettslaget. De har bl. a plantet barlind langs gangveien ved nr 12 og 16. I tillegg klipper de plenen på samme sted og har påtatt seg å klippe plenen på nord- og sydsiden av borettslaget, noe som betyr at avtalt skjøtselsplan blir billigere. I tillegg hjelper de til der det måtte trenge i løpet av året.

Utbyggingen av området Lambertseter-Karlsrud

Det har gjennom flere år blitt jobbet med en områderegulering etter plan- og bygningsloven for området Lambertseter-Karlsrud (CTV 1-15).

Borettslaget har hatt én representant med vara i samspillsgruppen som ble etablert av Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Borettslaget har vært en aktiv deltaker og skriftlige tilbakespill er gitt til PBE og ligger på saksinnsyn. Samspillsgruppen er nå avviklet.

Overordnet formål med utbyggingen er:

«Formålet med områdereguleringen er at den skal gi forutsigbare rammer for detaljreguleringsplaner og byggesaker innenfor planområdet. Områdereguleringen skal sikre en helhetlig stedsutvikling av Lambertseter-Karlsrud.

Plankart og reguleringsbestemmelser skal gi føringer for byrom, gang- og sykkelforbindelser, trafikksystem, bebyggelsens arealbruk og rammer for utforming. Infrastruktur- og byromstiltak som fastsettes i områdereguleringen vil gi grunnlag for rekkefølgekrav og fremtidige utbyggingsavtaler.

Planområdet skal få en bymessig utvikling, jf. Kommuneplan 2015s føringer for utviklingsområder i ytre by. Det betyr blant annet at flere boliger, flere typer arealformål og en finmasket gate- og byromstruktur skal sikres ombygging av veier til bygater, etablering av nye parker og byrom, et bredere boligtilbud, styrket sosial og kulturell infrastruktur og flere handels- og servicetilbud.»

Utviklingen i saken kan følges på: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn.Saksnummer 201801721>.

Status pr april 2025 på utbyggingen Lambertseter-Karlsrud er som følger:

Det er jobbet mye med bensinstasjonstomten (CTV 13-15) vis a vis Symra Terrasse og er det prosjektet som har kommet lengst. Med utgangspunkt i den foreslåtte områdereguleringsplan, som ble overlevert fra PBE til byutviklingskomiteen i desember 2023, har Byutviklingskomiteen kommet tilbake til PBE og foreslått en ytterligere økning i

utnyttelsen av området, mellom 5 til 10%, dvs i praksis flere leiligheter, og over 1 000 i alt hvis forslagene går igjennom. For CTV 13-15 øker utnyttelsen fra 200% til 210%. Dette betyr at PBE må gjennomgå områdeplanen på nytt med ny konsekvensutredning på alle plan. Stor jobb som må gjøres og som deretter må ut på høring til alle. Ting tar tid, men vi har ikke hastverk.

Styretavla

Styretavla ved postkassene ble kjøpt inn for å gjøre kommunikasjonen med beboerne lettere, men har etter at OBOS introduserte Vibbo.no, blitt mer som et supplement til Vibbo. Det er ikke alle som er like mye på nett eller på nett i det hele tatt. Vi prøver derfor å holde styretavla oppdatert med det viktigste som skjer.

Det er viktig å være oppmerksom på at styret, beboere og tredjepart kan gi raske beskjeder, også via SMS om det skulle være nødvendig, til Styretavla. Styret vil administrere oppslagene som kommer via SMS fra den enkelte beboer.

Seksjonen opp til høyre på styretavla er praktisk informasjon som dato, klokkeslett, værmelding og sanntid rutetider til kollektivtrafikken (t-bane, buss) i vårt nærområde. Nederst til høyre finner man reklame som finansierer driften for styretavla.no, slik at borettslaget har minimale driftskostnader. Borettslaget har ingen ting med reklamen å gjøre, men den skal være aktuell og hovedsakelig tilpasset nærmiljøet.

Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie

Sameiet består av 6 seksjoner. Seksjon 1 er Symra Terrasse borettslag og er en samleseksjon for boligene på eiendommen. Seksjonene 2, 3, 4, 5 og 6 er næringsseksjoner. Seksjon 5 (fellesrom og boligdel) leies av borettslaget.

Sameierbrøken er basert på den enkelte seksjons bruksareal (m²) og er fastsatt slik:

- Seksjon 1 Bolig 8 162 m²/11 055 m² Samleseksjon for boligene
- Seksjon 2 Næring 998 m²/11 055 m² Butikklokale (Rema 1000)
- Seksjon 3 Næring 1 561 m²/11 055 m² Butikklokale (Europris)
- Seksjon 4 Næring 180 m²/11 055 m² Butikklokale (Smak av Italia)
- Seksjon 5 Næring 57 m²/11 055 m² Lokale for møtevirksomhet og overnatting
- Seksjon 6 Næring 97 m²/11 055 m² Varmesentral

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

Styret har i 2024 gjennomført møter, generalforsamling samt budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører. I tillegg har styret løpende befaringer ved behov, dialog med vaktmester, Lambertseter Senter, leverandører og hverandre på telefon og e-post.

Styret har et godt og velfungerende samarbeid med en løsningsorientert innstilling og med fokus på eiernes og sameiets beste. Tom Skundberg og Berit Eliassen har representert bolig (Symra Terrasse Borettslaget). Roger Kongerud og Mona Bråten (fra 2.5.2024) har representert næring (OBOS Eiendom). OBOS Eiendom eier næringsseksjonene som er utleid til Rema 1000 (CTV 14 og 18), Europris (CTV 22 og 28), Smak av Italia (CTV 30),

OF Energi (Varmesentralen, (CTV 16) og Fellesrommet m/boligdel (CTV 32), sistnevnte leies av borettslaget.

Hovedfokus har vært

Garasjeporten på Torget samt felles uteareal på bakkeplan.

Det har vært store problemer med garasjeporten på torget og porten har i lange perioder ikke fungert tilfredsstillende og har derfor måttet stå oppe hele døgnet. Etter diverse møter ble styret enige med Windsor (garasjeleverandøren) om å dele eksisterende garasjeport i 2 deler og kun ha den nederste delen bevegelig. Dette ble gjennomført mot slutten av året og alle er meget fornøyde med den nye garasjeportløsningen. Det ble, for å unngå påkjørsler, montert rødt blinkende trafikklys ved inn og utkjøring.

I tillegg har utearealene, dvs. alle bed på torget og langs Cecilie Thoresens vei, blitt prioritert og oppgradert samt at ny avtale om skjøtsel av fellesområdene er inngått med selskapet Greenline Landscaping AS (for 2025).

Av øvrige aktiviteter kan nevnes

- Reklamasjoner og oppfølging av feil/ønsket forbedring av fellesarealer.
- Økonomi, likviditet, faktura- og kostnadskontroll.
- Regnskap og kostnadsfordeling mellom bolig og næring jf. vedtekter.
- Praktisk arbeid/god drift av fellesarealer og HMS.
- Samarbeid med leverandører evalueres løpende og endringer kan komme når styret finner det riktig.

En takk til hele styret for godt samarbeid samt til Vidar Bjerkelund i Lambertseter Senter.

Økonomi i sameiet

Økonomien gjennom året har vært tilfredsstillende. Med utgangspunkt i et budsjettert resultat på kr 0, ble resultatet et overskudd på ca. kr 13 000, hvorav næring hadde et negativt resultat på kr 35 799 og bolig et positivt resultat på kr 44 876. Det ble inntektsført kr 53 000 i fm. oppnådd avtale vedr garasjeport med Windsor og mindre negative avvik på drift og vedlikehold, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Likviditeten er tilfredsstillende med ca. kr 530 000 på konto pr 31.12.2024.

Styret ønsker å ha en tilfredsstillende likviditet for å kunne håndtere mindre investeringer og eventuelle uforutsette utgifter. I den forbindelse vil næring i 2025 betale inn sitt underskudd for 2024 samt sørge for at egenkapitalen i næring er lik egenkapital til bolig, hensyntatt eiersits.

Budsjettet for 2025 er satt opp med et resultat på kr 0,- og vurderes som forsvarlig gitt sameiernes tilfredsstillende økonomi og innbetaling av ny egenkapital og opparbeidet underskudd fra næring.

Planer i sameiet

Styret har gjennomført planene vedr garasjeport som ble omtalt i 2023. Ny 2-delt port, hvor kun den nederste delen går opp og ned, ble bestilt høsten 2024 og montert i desember 2024.

Sameiet har ingen spesielle investeringsplaner for 2025.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester fra Coor benyttes både av næring og bolig og da vaktmester Kim Winge sluttet pga. studier ble Elbee Konlan ny vaktmester fra Coor. Elbee har ivaretatt den daglig oppfølgingen av sameiets eiendommen. Både borettslaget og OBOS Eiendom hadde løpende kontrakter med Coor Eiendomsforvaltning AS for drift av hhv. borettslaget og næring i 2024. Det har dessverre vært perioder hvor sameiet har blitt nedprioritert til fordel for Lambertseter Senter mht. vaktmestertjenester. Dette medfører at styreleder må involvere seg mer i daglige gjøremål. I sum er styreleder misfornøyd med utførte vaktmesteroppgaver i 2024, spesielt etter at vaktmester Kim Winge sluttet i august 2024. Det ble avholdt et møte med Coor i den forbindelse og avtalen med Coor både for næring og borettslaget avsluttes pr 30.04.2025.

Styrehonorar sameiet

I forbindelse med styrevervet i sameiet er det til generalforsamlingen i sameiet foreslått et samlet styrehonorar, for Berit Eliassen og Tom Skundberg for regnskapsåret 2024, på kr. 70 000.

Styret takker for det gode og konstruktive samarbeidet vi har hatt med forvaltningskonsulent Siv Heim i OBOS Eiendomsforvaltning og ser frem til et nytt produktivt år.

GENERELL INFORMASJON TIL BEBOERE

Lån i OBOS-banken

Som regnskapene viser, har flere av beboerne ved utgangen av 2024 en samlet gjeld på ca. kr 79,14 mill. Nedbetalingen av fellesgjelden startet i oktober 2023, og nominell rente pr 31.12. var 5,40%. Borettslaget har IN-ordning.

Planer

Styret har ingen planer om store investeringer i 2025.

Innbrudd

Tall fra vårt forsikringsselskap, Tryg, viser at borettslagets forsikring har vært benyttet i forbindelse med en vannlekkasje i en leilighet. Saken er utbedret og avsluttet.

Solgte boliger 2018-2024

Det er omsatt 24 leiligheter i borettslaget siden 2018. Interessen er stor, og leilighetene selges raskt til vesentlig høyere priser enn de opprinnelige kjøpesummene.

År	Antall rom	Kvm	Pris + fellesgjeld	Kommentar
2018	2	45	3 636 000	
2018	2	47	3 441 000	
2018	2	53	4 151 000	
2019	2	53	3 751 000	
2019	2	45	3 501 000	
2019	4	91	7 211 000	
2019	4	130	13 400 000	39m2 takterrasse + 1 stor bakong og 1 liten balkong, 2 p-plasser, toppetasje
2020	2	45	3 991 000	
2020	3	62	5 201 000	
2021	2	45	4 220 000	
2021	3	62	4 050 000	1 p-plass
2021	2	53	4 600 000	
2021	2	45	4 175 000	
2021	2	45	3 900 000	
2021	3	72	10 494 000	39 m2 terrasse + 1 p-plass, toppetasje
2022	2	45	3 991 000	
2022	3	69	8 401 000	
2022	2	45	4 296 000	
2022	2	53	4 450 000	
2023	4	108	9 300 000	
2023	2	45	4 100 000	
2023	2	45	4 021 000	
2023	2	45	5 936 650	
2023	2	53	4 550 000	
2024	2	45	4 395 612	
2024	2	45	4 400 000	
2024	2	45	4 550 000	
2024	2	45	4 402 601	
2024	2	45	4 293 554	
Totalt solgte	29			

Styret

Styret avholder styremøtene på fellesrommet i 1.etg. i sydenden av borettslaget. Styret kan kontaktes på e-post: symraterrasse@styrerrommet.no. Se ellers Vibbo.no hvor vedtekter, husordensregler og alle regnskaper kan hentes/leses.

Styrets postkasse for beboere er i Cecilie Thoresens vei 20 og er merket «Styret».

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret, og det er det mange som gjør. Styret ber om at alle eiere registrerer seg på Vibbo.no. Husk å oppdatere Vibbo hvis du har ny e-post eller mobiltelefon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Symra Terrasse Borettslag har avtale om vaktmestertjenester med Coor Service Management AS, og fast vaktmester for Symra Terrasse borettslag fra 1.8.2024 er Elbee Konlan. Vi har besluttet å bytte ut vaktmesteravtalen med Coor, og ny vaktmesteravtale er inngått fra 1.5.2025 med ISS Facility Services AS.

Renhold

Borettslaget har avtale med Coor Service Management AS om renhold av fellesarealene (inngangspartier, trappeløp og heis) hver fredag samt skifting av matter, og arbeidet utføres av Østlandske Rengjøring AS.

Sportsboder

Til hver leilighet hører det med en sportsbod som den enkelte beboer fikk tildelt ved innflytting. Noen har i tillegg kjøpt en bod nr. 2. Oversikt over hvem som disponerer hvilken bod(er) følger av vedlegg til vedtektene som finnes på Vibbo.no.

Sykkelparkering

Det er sykkelparkering for alle beboere i garasjen i U1, på venstre side når du går inn i nr. 20, og i garasjen i U2, til høyre for inngangen til nr. 16 på veggen mot øst. I sykkelboden i U2 er det også et lite «sykkelverksted» hvor du får pumpet opp dekk og strammet nødvendige ting på sykkel.

Skismørebod

Det er en flott skismørebod med inngang fra garasjen i U1 ved nr. 26. Bodene er til fri benyttelse for beboere.

Parkering

Andelseierne som skulle ha p-plass, fikk tildelt p-plass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilke plasser følger av vedlegg til vedtektene.

Det var 3 ekstra p-plasser som ikke var knyttet opp mot leiligheter, og disse ble solgt til andelseiere i borettslaget i forbindelse med innflytting. Plassene kan kun omsettes internt i borettslaget og er omtalt i borettslagets vedtekter.

Fire av p-plassene i garasjeanlegget i U2 er tilpasset handikappede og er derfor noe bredere enn de andre. For nærmere informasjon om HC-plassene, se borettslagets vedtekter. Samtlige garasjeplasser er tilrettelagt som lade plass for el-bil/ladbar hybridbil. Forbruk går på hver beboers strømmåler i egen leilighet.

El-sykler

Borettslaget eier tre el-sykler som p.t. ikke kan benyttes av andelseierne da apparatet rundt syklene og lading ikke er i orden. Syklene står i garasjen i U2 ved nr. 12. Styret kommer tilbake med melding på Vibbo når de igjen eventuelt kan benyttes.

Ny nøkkel, brikke og postkasseskilt

Nøkler og nøkkelbrikker må bestilles ved skriftlig henvendelse til symraterrasse@styrerrommet.no. Oppgi navn, adresse, leilighetsnummer, nøkkelnummer og brikkenummer da alle har egne nummer trykket på nøkkel/brikke.

Postkasseskilt skal bestilles hos Asker Produkt tlf.: 66 76 14 80, www.asketprodukt.no, og styret ber om at nye postkasseskilt bestilles ved navnebytte. Det skal ikke skrives med tusj på postkasseskiltet eller limes på hjemmelagde navnelapper. Vi vil alle at det skal se ordentlig ut.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6699050. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes av andelseier til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

TV og bredbånd

Telenor er leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet til TV og bredbånd rettes til Telenors kundetjeneste på telefon 915 09 000/915 05 000, eller deres hjemmeside www.telenor.no.

Avtale om energiservice

Borettslaget har avtale med Techem Norge AS (TN) om leveranse av energiservice-tjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme- og varmtvannforbruk i den enkelte boenhet.

OBOS og TN har inngått avtale om innkreving av kostnader til gulvvarme og varmtvann. OBOS fakturerer den enkelte beboer et å konto beløp på vegne av TN sammen med ordinær innkreving av månedlige felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av TN i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet året før. TN avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd å kontobeløp. TN sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer, og beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om avregning samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no.

Ved eierskifte må eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på www.techem.no.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontroll av utstyret. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Det er viktig at du sjekker utstyret én gang pr år (ved å snu det opp ned), og at du vet hvor pulverapparatet er plassert.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved eventuell dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir

andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån, 30.5. og 30.11. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum én måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes, vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets skriftlige samtykke og godkjenning av leietaker. For tiden er det én bolig som er godkjent utleid. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS, epostadresse: postmottaktveita@obos.no.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved salg blir det for hver enkelt bolig fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Alle leiligheter i Symra er klassifisert i energiklasse B.

Fellesrom (styrerom)/ soverom

Beboerne har mulighet til å leie både fellesrom og soverom. Disse befinner seg i 1.etg. i sydenden av borettslaget, til venstre for inngangen til nr. 26, og har egen inngang.

Enheten har nå fått tildelt adresse nr 32 av Plan og Bygg i Oslo.

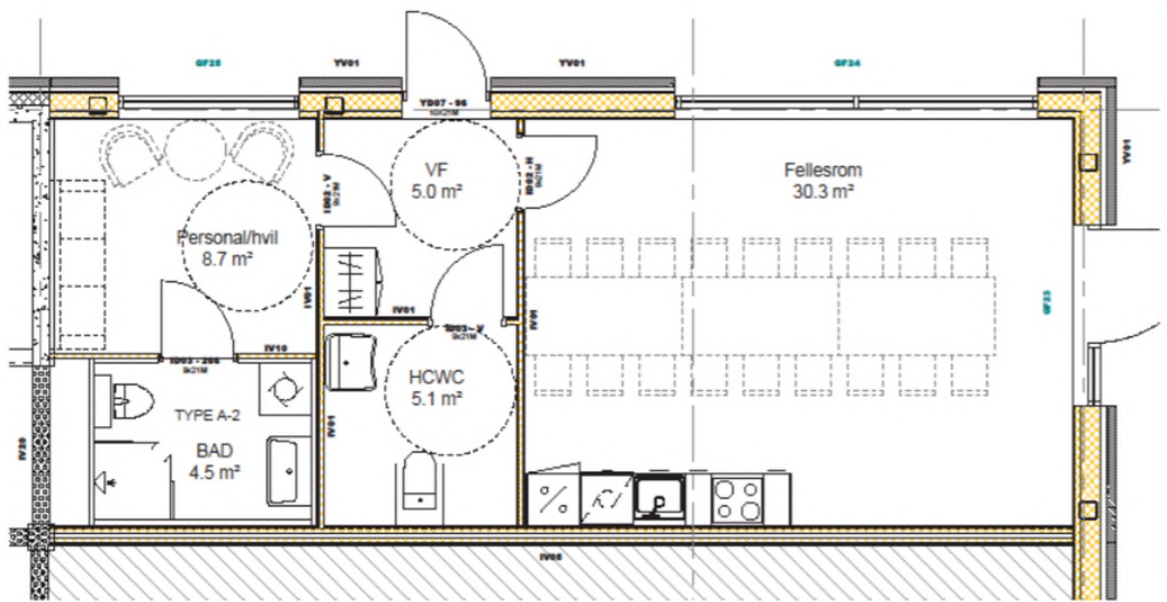
Fellesrommet er utstyrt med kjøkken med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap m/fryser, bestikk, kopper, glass og tallerkener, TV samt bord og stoler. WC i gangen tilhører fellesrommet. Det er ikke lagt opp til kokkelering i fellesrommet

Soverommet har to soveplasser i køye på vegg samt eget bad med vask, wc og dusj.

Beboere som ønsker å leie fellesrom og/eller soverom, kan kontakte styret på e-post: symraterrasse@styrerommet.no. Leiekontrakt må signeres i forbindelse med leie.

Styret har besluttet at det p.t. er gratis å leie fellesrom og soverom.

Nedenfor vises tegningen av fellesrom/soverom.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes at betaling for vvarm og gulvvarme ikke er tatt med som inntekt, men avregnet over balansen.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak høyere drifts- og vedlikeholdskostnader på større vedlikehold (ny pumpe til grunnvannet og div. vedlikeholdsarbeider), høyere kostnader til sameiet, noe lavere kostnader til energi/jordvarme og vesentlig lavere kostnader til TV/BB.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes innbetaling av fellesgjeld fra beboere (som ikke ble hensyntatt av OBOS). Finansinntektene er kr 50 000 høyere enn budsjett og skyldes god cash management.

Resultat

Årets resultat vises kr 1 219 925 i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Korrigert for IN-innbetalinger er årsresultatet et underskudd på kr 305 075.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

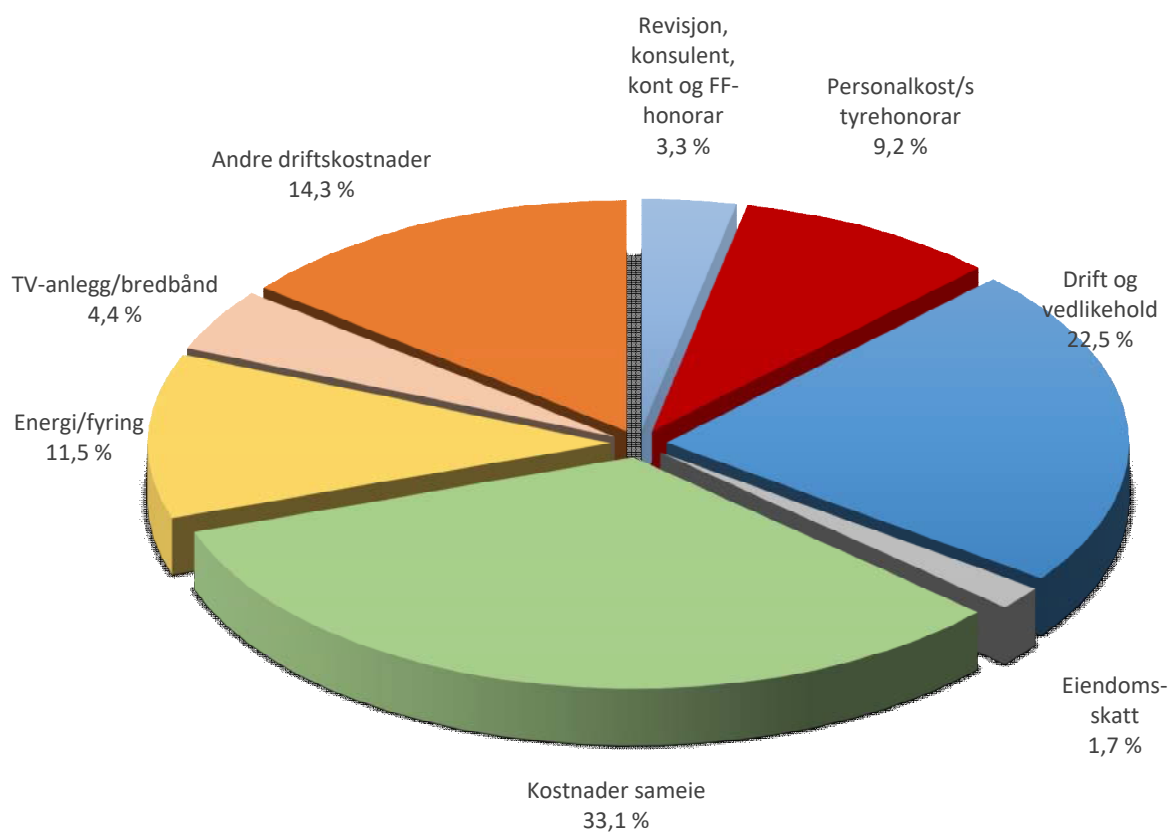
I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler, kr 2 075 216 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld), viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsfordeling Symra Terrasse 2024



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Større vedlikehold

I postene drift og vedlikehold og andre driftskostnader er det beregnet kr 1 424 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i budsjettet for 2025 vedtatt en økning på 4 % for renovasjon og 15,8 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten betales av den enkelte beboer via felleskostnadene, 4 ganger i året.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men strømstøtten videreføres. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Forsikringspremien for 2025 blir kostnadsført under «kostnader sameie» og utgjør for borettslaget ca kr 380 000.

Lån

Symra Terrasse Borettslag har et annuitetslån i OBOS-banken AS. Lånet ble utbetalt i oktober 2018 med 40 års løpetid, hvorav 5 års avdragsfrihet. Nominell rente er p.t. 5,18 %, og første avdrag på lånet var i oktober 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2025 beløper seg til kr 161 000 inkl mva., og medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på en økning på 7,5% i felleskostnader for året 2025. Økningen skyldes økte kommunale kostnader, økte kostnader på alle faste kontrakter i forbindelse med drift og vedlikehold av borettslaget, økte TV/BB kostnader etc. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie

Symra Terrasse borettslag er seksjonseier i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie med org.nr. 821 141 842 (heretter sameiet). Sameiet består av totalt 6 seksjoner der borettslaget utgjør seksjon 1 (samleseksjon bolig). Seksjonene 2, 3 og 4 er butikklokaler, seksjon 5 er møtelokale* og seksjon 6 er varmesentral.

*Møtelokalet med boligdel leies av borettslaget og er til bruk for borettslagets andelseiere, samt at styret avholder styremøter og møter med leverandører i lokalet.



Til generalforsamlingen i Symra Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Symra 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 24 av 30 09/2024 Symra 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, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SYMRA TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 919 588 969, KUNDENR. 707

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 095 787	3 125 147
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 219 925	17 469 301
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-813 135	-235 964
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-1 525 000	-17 255 701
Innsk. øremerk. bankkto		-4 723	-2 370
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		102 362	-4 627
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 020 571	-29 361
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 075 216	3 095 787
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 691 343	4 114 079
Kortsiktig gjeld		-616 127	-1 018 293
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 075 216	3 095 786

SYMRA TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 919 588 969, KUNDENR. 707

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 149 797	4 452 607	5 196 012	5 164 344
Innkrevde felleskostnader	2	4 388 348	4 455 500	5 446 988	4 716 656
Andre inntekter	3	2 275	4 343	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 540 420	8 912 450	10 643 000	9 881 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 144	-52 452	-48 700	-56 000
Styrehonorar	5	-400 120	-402 120	-370 000	-370 120
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 250	-11 000	-12 000
Andre honorarer	7	-63 240	-29 000	-60 000	-80 000
Forretningsførerhonorar		-151 686	-144 051	-153 000	-161 000
Konsulenthonorar	8	-2 546	-5 636	-10 000	-5 000
Kontingenter		-21 400	-21 400	-21 400	-21 400
Drift og vedlikehold	9	-1 270 628	-590 135	-802 000	-635 000
Kommunale avgifter	10	-93 898	-160 682	-161 000	-100 000
Kostnader sameie	16	-1 865 903	-1 435 651	-1 758 000	-1 850 000
Energi/fyring	11	-649 080	-570 813	-700 000	-725 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 680	-459 446	-420 000	-525 400
Andre driftskostnader	12	-808 688	-705 926	-782 000	-789 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 639 263	-4 587 562	-5 297 100	-5 329 920
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 901 157	4 324 887	5 345 900	4 551 080
Innbetalt andel fellesgjeld		1 525 000	17 255 701	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 426 157	21 580 588	5 345 900	4 551 080
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	130 444	105 572	80 000	80 000
Finanskostnader	14	-4 336 675	-4 216 859	-4 989 000	-4 294 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 206 231	-4 111 287	-4 909 000	-4 214 000
ARSRESULTAT		1 219 925	17 469 301	436 900	337 080
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 219 925	17 469 301		

SYMRA TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 919 588 969, KUNDENR. 707

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	459 450 000	459 450 000
Tomt		97 000 000	97 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	290 103	392 465
Miljøbankkonto, øremerket		152 990	124 613
SUM ANLEGGSMIDLER		556 893 093	556 967 078
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		132	0
Forskuddsbetalte kostnader		129 214	0
Andre kortsiktige fordringer	17	22 343	20 492
Energiavregning	18	256 293	377 778
Driftskonto OBOS-banken		163 658	1 526 544
Sparekonto OBOS-banken		563 822	7 883
Sparekonto OBOS-banken II		1 555 881	2 181 382
SUM OMLØPSMIDLER		2 691 343	4 114 079
SUM EIENDELER		559 584 436	561 081 157
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 107 * 5 000		535 000	535 000
Opptjent egenkapital	19	256 565 651	255 345 725
SUM EGENKAPITAL		257 100 651	255 880 725
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	79 142 178	81 480 313
Borettsinnskudd	21	222 580 000	222 580 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	145 480	121 826
SUM LANGSIKTIG GJELD		301 867 658	304 182 139
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		594 400	572 757
Skyldige offentlige avgifter	23	-1 410	0
Påløpte renter		23 137	375 339
Påløpte avdrag		0	70 197
SUM KORTSIKTIG GJELD		616 127	1 018 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		559 584 436	561 081 157

Pantstillelse	24	556 450 000	556 450 000
Garantiansvar	16	204 520	126 752

Oslo, 10.04.2025
 Styret i Symra Terrasse Borettslag

Tom Skundberg /s/ Jostein Frømyr /s/ Berit Eliassen /s/ Håkon W. Hasselgreen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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 og tomter avskrives ikke.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under note 19.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 967 656
Garasjeleie	184 400
Diverse	141 240
Eiendomsskatt	93 852
Parkeringsleie	1 200
Kapitalkostnader på IN-lån	5 161 426
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-11 629
Overført til kapitalkostnader	-5 149 797
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 388 348

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsleie, fakturert	400
Komfyrvakt	1 875
SUM ANDRE INNTEKTER	2 275

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	10 000
Naturalytelser speilkonto	-10 000
Arbeidsgiveravgift	-54 144
SUM PERSONALKOSTNADER	-54 144

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 120 (hvorav kr 30 000 som gavekort, med gebyr kr 120).

I tillegg har styret fått dekket regnskapsmiddag, mat/bevertning og julebord for kr 35 571, jf. noten om andre driftskostnader. Pga sykdom ble julebordet i 2023 avholdt i 2024, og da kostnadsført i 2024.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7**ANDRE HONORAR**

Gavekort Valgkomité, sak 7 (årsmøte)	9 060
Gavekort Måkegutta, sak 6 (årsmøte)	15 060
Gavekort Grøntutvalget, sak 9 (årsmøte)	7 560
Gavekort Grøntutvalget, sak 9 (årsmøte)	7 560
Lønn Måkegutta, sak 6 (styremøte 02.04.24)	24 000
SUM KONSULENTHONORAR	63 240

"Lønn Måkegutta" er ført på vanlig måte som ved lønnskjøring, med forskuddsskatt og arbeidsgiveravgift.

I beløpene, så inngår totalt en gebyr på kr 240 fra anskaffelse av gavekortene.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 546
SUM KONSULENTHONORAR	-2 546

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VVS-arbeider, Pumpemannen AS	-166 033
Vedlikeholdsarbeider, Byggmestring AS	-407 283
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-573 316
Drift/vedlikehold bygninger	-111 464
Drift/vedlikehold VVS	-23 225
Drift/vedlikehold elektro	-46 628
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-253 818
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 049
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 343
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 893
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-91 322
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 572
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 270 628

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt (betales av beboerne)	-93 898
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-93 898

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-327 301
Jordvarme	-321 779
SUM ENERGI / FYRING	-649 080

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-153 321
Container	-14 406
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 317
Verktøy og redskaper	-2 919
Driftsmateriell	-11 535
Vaktmestertjenester	-202 541
Vakthold	-21 876
Renhold og matter ved firmaer	-292 194
Andre fremmede tjenester	-31 607
Trykksaker	-7 302
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 489
Andre kostnader tillitsvalgte	-35 571
Andre kontorkostnader	-11 407
Kontingenter	-3 100
Gaver	-1 149
Bank- og kortgebyr	-2 954
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-808 688

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 478
Renter av sparekonto i OBOS-banken	122 161
Andel renteinntekter, selskap 737	5 805
SUM FINANSINNTEKTER	130 444

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-4 336 662
Renter på leverandørgjeld	-13
SUM FINANSKOSTNADER	-4 336 675

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	459 450 000
SUM BYGNINGER	459 450 000

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.159/bnr.244

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, se note 9.

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 73,83% av Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie som utgjør kr 204 519,56.

Selskapets andel i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nullavregning, IN-lån	22 343
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 343

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-959 533
SUM INNETEKTER	-959 533

KOSTNADER

Techem	3 400
Administrasjon	78 141
Jordvarme	1 134 285
SUM KOSTNADER	1 215 826

SUM ENERGIAVREGNING	256 293
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk av vann og gulvvarme.

For å dekke de løpende kostnadene, krever borettslaget inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 205 669
Egenkapital fra IN tidligere	252 153 723
Egenkapital fra IN 2024	1 525 000
Reduksjon EK fra IN	-3 318 741
SUM ANNEN EGENKAPITAL	256 565 651

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Renter 31.12.24: 5,35%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2018	-333 870 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	235 964
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	813 135
Nedbetalt tidligere, IN	252 153 723
Nedbetalt i år, IN	1 525 000
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-79 142 178

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-222 580 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-222 580 000

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-145 480
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-145 480

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	1 410

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	222 580 000
Pantelån	79 142 178
Beregnete IN-forpliktelser	250 359 982
TOTALT	552 082 160

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

Bygninger	459 450 000
Tomt	97 000 000
TOTALT	556 450 000

737 - CECILIE THORESEN ES - CECILIE THORESEN ES

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	NÆ0737	VA0737	BO0737	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	546 960	0	1 757 736	2 304 696
ANDRE INNTEKTER	25 651	6 222	25 651	57 523
SUM DRIFTSINNTEKTER	572 611	6 222	1 783 387	2 362 219
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	0	0	-7 755	-7 755
STYREHONORAR	-15 060	0	-60 020	-75 080
REVISJONSHONORAR	-4 328	0	-4 328	-8 656
FORR.FØRERHONORAR	-40 580	0	-40 580	-81 160
KONSULENTHONORAR	-1 273	0	-1 637	-2 910
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-252 233	0	-381 021	-633 254
FORSIKRINGER	-110 845	-2 164	-360 594	-473 602
KOMMUNALE AVGIFTER	-127 076	0	-830 525	-957 601
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 081	0	-64 000	-125 081
SUM DRIFTSKOSTNADER	-612 476	-2 164	-1 750 460	-2 365 099
DRIFTSRESULTAT:	-39 865	4 058	32 927	-2 880
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	4 146	0	12 029	16 175
FINANSKOSTNADER	-80	0	-80	-160

Tekst	NÆ0737	VA0737	BO0737	Sum
RES. FINANSINNT/KOSTN.	4 066	0	11 949	16 015
RESULTAT	-35 799	4 058	44 876	13 135

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 707 Selskapsnavn: SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Symra Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer: 919588969

Møtet ble avholdt 2. mai kl. 18:00, Karlsrud skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jostein Frømyr velges

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Siv Heim (OBOS) foreslått. Som protokollvitne ble Terje Jacobsen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Vi legger opp til, da det er mulig i hht gjeldende lovverk, å utbetale inntil kr 5 000 av styrehonoraret pr styremedlem som gavekort. Da sparer borettslaget arb.giver avgift (14,1%) og mottaker får null skatt på nevnte beløp.

Av budsjettetert beløp på styrehonorar kr 370 000 utbetales i tillegg kr 30 000 som gavekort.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000. (kr 30 000 utbetales som gavekort + kr 370 000 som ordinært honorar.)

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorar til valgkomite

Vi legger opp til, da det er mulig i hht gjeldende lovverk, å utbetale valgkomitee honorar som gavekort. Da sparer borettslaget arb giver avgift (14,1%) og mottaker får null skatt.

Forslaget i budsjett 2024 er satt til k 3 000 pr medlem i valgkomiteen, som gavekort på Lambertseter Senter, i alt kr 9000 og foreslås bevilget.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteen godtgjørelse settes til kr 9 000.

✓ Vedtatt.

8. Fastsettelse av honorar og godtgjørelse til de som har måkt takhagene

Det har vært en tøff vinter og mye snø. Arbeidet på takhagene har vært utført av 3 personer (mot 4 personer i 2022) til styrets fulle tilfredshet og honoraret anbefales økt noe i fht fjorårets honorar.

Det forslås bevilget følgende:

kr 5 000 i gavekort til Jens Eikrem i nr 16

kr 5 000 i gavekort til Roy Nilsen i nr 20

kr 5 000 i gavekort til Bjørn Lilleseth i nr 20.

I tillegg, da grensen for gavekort er kr 5 000, forslås bevilget kr 8 000 i lønn til hver av de ovennevnte personer.

Styret ønsker at måkearbeid på takterrassene og tilhørende trapper skal utføres av beboere da det medfører både tidligere og bedre måking og strøing.

Styrets innstilling

Dette er en rimeligere og bedre løsning for borettslaget.

Forslag til vedtak:

Honorar og lønn til måkegruppen (3 personer) settes til kr 5 000 i gavekort + kr 8 000 i lønn til hver. Totalt kr 15 000 + kr 24 000.

✓ Vedtatt.

9. Honorar til grøntutvalget

Styret innstiller på at medlemmer av grøntutvalget hver kompenseres med kr 2.500 i gavekort, totalt kr 15.000. Personene som er i grøntutvalget er:

Vivi Schibbye, Torbjørg Kristiansen, Sølvi Andresen, Ellen Gjerstrøm, Anne Mette Mevik og Kari Fjeldsrud.

Forslag til vedtak:

Grøntutvalgets godtgjørelse settes til kr 15 000. (6 x kr 2 500).

✓ Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Håkon Hasselgreen

Følgende stilte til valg:

Håkon Hasselgreen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hans-Jørgen Brucker

Christian Chr. Støttrup

Følgende stilte til valg:

Hans-Jørgen Brucker

Christian Chr. Støttrup

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tom Skundberg

Følgende stilte til valg:

Tom Skundberg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jostein Frømyr

Følgende stilte til valg:

Jostein Frømyr

12. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Karin Bryhn

Karl Raymond Norum

Hilde Merete Sagstad

Følgende stilte til valg:

Karin Bryhn

Karl Raymond Norum

Hilde Merete Sagstad



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 707

SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SYMRA 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 23. oktober kl. 10:00 og lukker 26. oktober kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/707>

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 - Valg av revisor.

Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som gjør det nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i SYMRA 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

Siv Heim (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tom Rajdnes velges.

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

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorar-modell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 23.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.10.25

Selskapsnummer: 707 Selskapsnavn: SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Siv Heim (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tom Rajdnes velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

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.

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Guro Ellevseth
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260118 . Vår ref.: 0707-1-2016

Dato: 08.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Symra Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr: 919588969
Andelseier: Giertsen, Aleksander
Medeier: Martinsen, Ida Lundberg
Leilighetsnummer: 2016
Adresse: Cecilie Thoresens Vei 24, 1153 OSLO
Andelsnummer: 65
Gnr. 159
Bnr. 244

Borettsinnskudd: Kr. 1 200 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6699050.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagemåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader - styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel. Styret har besluttet å øke felleskostnadene med 7,5% fra 01.01.2026. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Det er tre plasser som er omsettelig, det fremkommer av vedtektene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret. Bestilling sendes symraterasse@styrommet.no Lån: Lån i OBOS-banken med 40 års nedbetalingstid og 5 års avdragsfrihet. Lånebeløp kr 333.720.000. Mulighet for IN-innbetaling to ganger årlig, pr 30.05 og 30.11. (Finansiert 60/40). Eierseksjonssameie: Borettslaget utgjør samleseksjon 1 i Cecilie Thoresen eierseksjonssameie. Reklamasjoner: logg inn på hjemmesiden til InAttika. Fremgangsmåte står i boligpermen. Brukernavn er e-postadresse. Ved spørsmål send e-post til support@inatikka.no. Boligperm - ved eierskifte må selger sørge for at tilgang til boligperm.no nullstilles slik at ny eier kan registrere seg på leiligheten. Dette gjøres ved å gjøre en henvendelse til styret med beskjed om at leilighet er solgt og at tilgang til boligperm skal nullstilles. Forsikring - borettslaget er medforsikret på sameiets bygningsforsikring i Tryg; polisnr. 6699050 Energiavregning: Ja Techem Norge AS - Avregning for 01.01.-31.12. Strømvæsnings skjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema> Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kopi av overtakelsesprotokoll sendes inn av megler til

kundeservice@techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no>>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207638625
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	75 213 083,00
Innfrielsesdato:	30.09.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 13 150,25,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avregning for 01.01.2025 - 31.12.2025 0707-1-2016	1 355,00	
Lån nr: 9820763862; IN lån 1 - Akonto renter	6 993,71	
Lån nr: 9820763862; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 875,64	
Fellesrom	118,00	
Felleskostnader	2 807,90	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	671,-
Fradragsberettigede kostnader:	90 524,-
Annen formue:	15 727,-
Gjeld:	1 757 585,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207638625
Restsaldo:	1 749 971,13
Kapitalkostnader:	8 716,11
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 749 971,13,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon: 23 16 51 12.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Tom Skundberg, e-post: symraterasse@styrerrommet.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Cecilie Thoresens vei 24
1153 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie**Telefon:** 977 57 259
E-post: karianne.amlie@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 viderefordlet 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