

Betzy Kjelsbergs vei 7



Velkommen til

Betzy Kjelsbergs vei 7



Salgsoppgaven produsert 7. august 2025

Tilbaketrukket på Grefsen

Attraktiv & lys 2-roms på Grefsen m/fantastisk utsikt i 9 etg.- Solrik balkong -Bergvarme -Heis -Ingen dok.avg -Sentralt

Prisantydning	4 700 000,-
Fellesgjeld	184 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 893 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 233,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	1

Etasje	9
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1959

Megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no

Megler 2	Emilie Amundsen
Telefon	481 73 075
E-post	e.amundsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Betzy Kjelsbergs vei 7 - Presentert av Malin Hveem v/Nordvik Frogner
Drømmer du om en lys, romslig & praktisk 2-roms m/utsikt, solrik balkong & markanær beliggenhet? Da har du sjansen nå!
Denne attraktive andelsleiligheten ligger høyt & tilbaketrukket i byggets 9. etasje – m/heis helt til etg plan – & byr på en gjennomtenkt planløsning, store rom & flott utsyn.

Her bor du sentralt, men tilbaketrukket – m/nærhet til marka, skoler, kollektivtransport & alt av servicefasiliteter.

Høydepunkter:

- Solrik balkong på 8 kvm m/fantastisk utsikt
- Ingen dok.avg
- Radiatorer, felles varmeanlegg (bergvarme)
- Stor stue m/god plass til både sofagruppe, spiseplass & kontorsone
- IKEA-kjøkken fra 2011 m/spiseplass
- Delikat & pent bad fra 2012
- Romslig soverom m/omkledningsrom
- 2 boder

Arealer og innhold

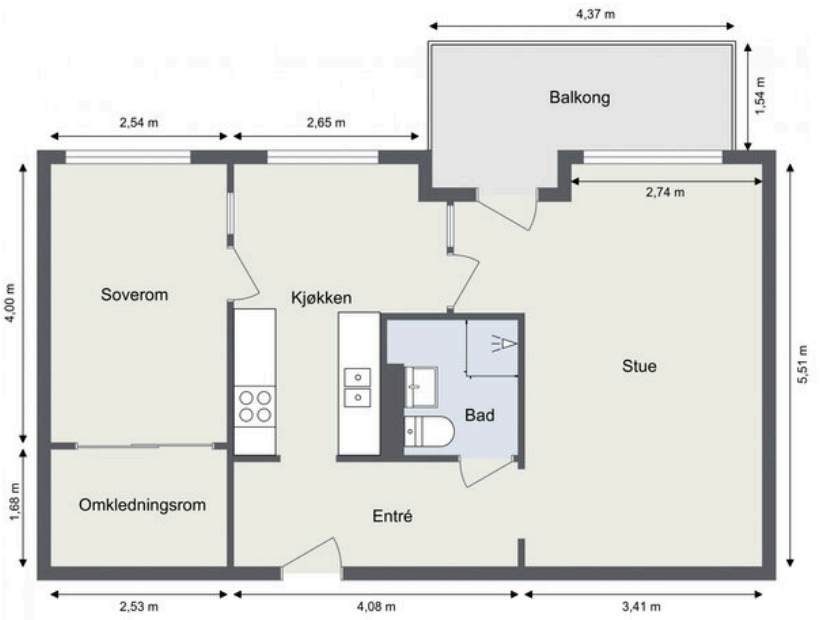
BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

9. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og omkledningsrom.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 5 kvm.

Tyder

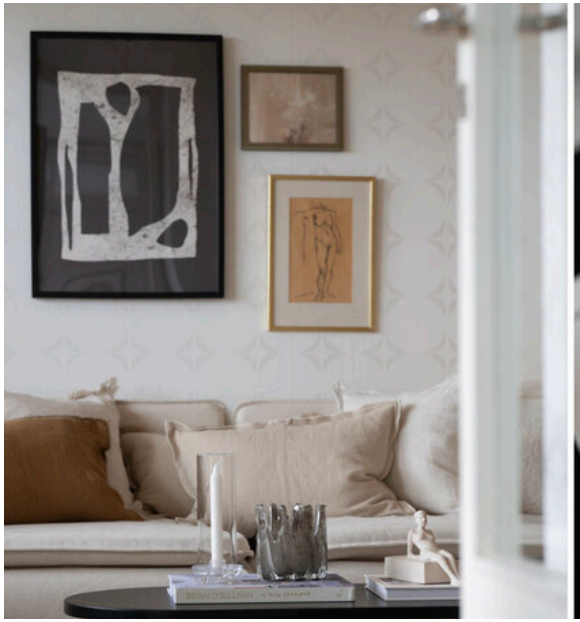

4,37 m
Balkong
1,54 m
2,54 m
2,65 m
2,74 m
Soverom
Kjøkken
Stue
Bad
4,00 m
5,51 m
1,68 m
Omkledningsrom
Entré
2,53 m
4,08 m
3,41 m


Radisson





















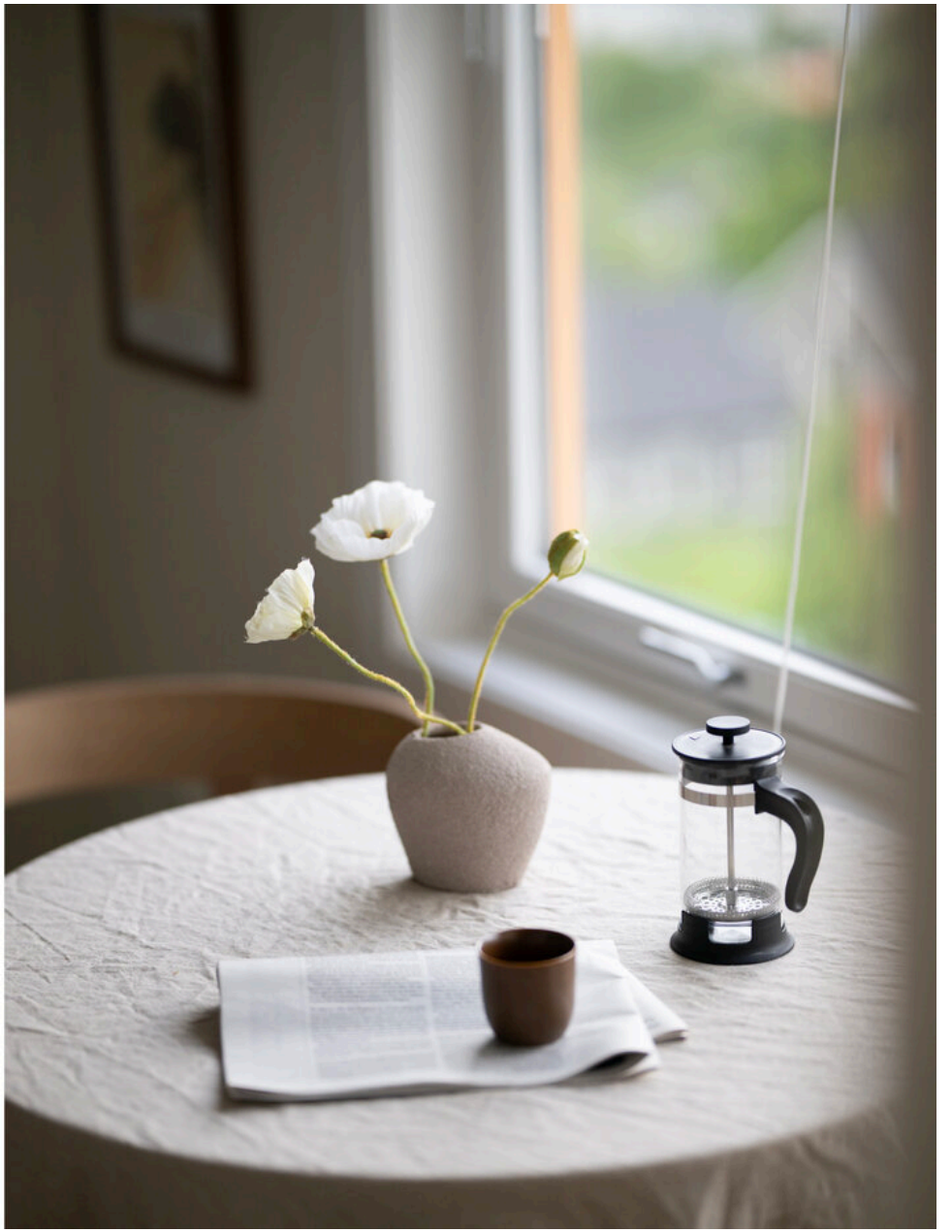









PASTA
OG
PIZZA
HONEY






















NEW MAGS





Informasjon

Betzy Kjelsbergs vei 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0377/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO
Gnr 77, bnr 160 i Oslo kommune
Andelsnr 193 i Lillo Terrasse Borettslag, org.nr. 948308290

Selger
Andreas Feydt

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)
184 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 884 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 893 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 902 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
9

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

9. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og omkledningsrom.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

9.etasje, 58 kvm BRA-I: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og omkledningsrom. disponerer to boder i kjeller, på henholdsvis ca. 1,75 m^2 og ca. 2,75 m^2.

Leiligheten har moderniseringsbehov - her kan du skape ditt nye drømmehjem!

Entré
Velkommen inn i en lys og innbydende entré. Her finner du en praktisk garderobeløsning med stang og hyller, som sørger for rikelig med oppbevaringsplass til yttertøy, sko og øvrig. De lyse overflatene gir et luftig og ryddig førsteinntrykk, mens den funksjonelle utformingen gjør det enkelt å holde orden.

Stue
En romslig og lys stue – et naturlig samlingspunkt for både hverdag og sosiale sammenkomster. Her er det god plass til en stor sofagruppe og spisebord, perfekt for både avslapning og hyggelige middager. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, som sammen med de lyse veggflatene og parkettgulvet skaper en varm og behagelig atmosfære. Stuen har direkte utgang til balkongen, noe som forsterker den åpne og luftige følelsen.

Balkong
Fra stuen går du rett ut til en solrik balkong på ca. 8 kvm. Her kan du nyte sene sommerkvelder og høstdager, og samtidig la deg begeistre av den fantastiske utsikten over byen og fjorden. Balkongen har god plass til en hyggelig sittesone – perfekt for morgenkaffen eller en kveld med venner. En privat oase midt i byen!

Kjøkken
Stilrent kjøkken med tidløs innredning fra 2011. Kjøkkenet er utstyrt med glatte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, som gir et rent og elegant uttrykk. Her finner du integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp – alt du trenger for å lage alt fra raske hverdagsretter til flotte middager. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, som gir både funksjonalitet og lagringsplass i hverdagen.

Bad
Pent bad som ble pusset opp i regi av borettslaget i 2012. Rommet er helfliset og innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, servant med praktisk underskap og speilskap med belysning. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Stort og behagelig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og eventuelt øvrig ønsket møblement. Rommet har en rolig og lun atmosfære som gjør det enkelt å finne roen. Herfra har du også tilgang til et eget omkledningsrom, som gir

deg luksusen av en privat garderobeløsning.

Omkledningsrom
Drømmer du om walk-in garderobe? Her får du nettopp det! Romslig omkledningsrom med skyvedør inn fra soverommet – perfekt som oppbevaringsrom eller kombinert kontor/garderobe etter behov. Rommet kan enkelt tilpasses med ulike garderobeløsninger for å maksimere oppbevaringsmulighetene.

Denne må sees!

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Flisetterligning i kjøkken, for øvrig er innvendige gulv belagt med parkett.
Vegger: Tapetserte overflater. Pusset og malte overflater. Trepanel.
Himling: Sparklet og malte plater i bad, for øvrig pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Plater på vegg over benkeskap. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. IKEA kjøkkeninnredning fra 2011, det er fremvist dokumentasjon.

Våtrom:
Badet er i følge eier pusset opp i 2012 i regi av borettslaget. Det er fremvist en beboermappe som beskriver arbeidet som har blitt utført. Fliser på betong. Sluk i plast. Flislagte vegger. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, samt veggskap med speil fronter og belysning. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosset og opplegg for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme ifølge eier. Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast.Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i bad. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad. Dreneringspalte fra fordelerskap med utløp i bad (overgang mellom vegg/gulv bak klosett, må ikke fuges igjen) Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg (bergvarme)
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad. Luftespalte under dør til bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkken. Kullfilterventilator i kjøkken. Friskluftsventil i kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Overflater på innvendige gulv (Bad / 9. etasje)
Det er observert noe misfarging i fuger. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Overflater på innvendige vegger (Bad / 9. etasje)
Det er funnet bom under enkelte fliser i øvre del av dusjsone. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 9. etasje)
Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. Det er observert krakkelering i servant. Fug rundt gulvstående klosett har løsnet, det er behov for ny fug. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnte forhold.

Vinduer
Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører
Balkongdør er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering. Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører
Dør mellom kjøkken og stue, subber i parketten ved åpning/lukking. Skyvedør mellom omkledningsrom og soverom er tydelig ute av lodd, og kan ikke lukkes ordentlig. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje, samt nevnte forhold. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Etasjeskiller
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 22 mm gjennom soverom og omkledningsrom, samt ca 12mm på 2,0 m. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2, og skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Balkonger, terrasser ol.
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk

vannstopper i kjøkken. Stoppekranen til kaldtvann er utrolig hard, og må justeres for å kunne opprettеholde funksjonen sin. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, forhold medfører økt risiko ved en eventuell vannlekkasje i leiligheten.

Vannbåren varme
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Røropplegget er av nyere dato, men selve radiatorene er eldre. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene.

Ventilasjon
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra bad. Det er kullfilterventilator i kjøkken. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan føre til noe redusert luftsirkulasjon i leiligheten.

Kjøkkeninnredning
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det var krav om montering av komfyrvakt, samt automatisk vannstopper da kjøkkenet ble montert. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Overflater på innvendige gulv
Det er registrert knirk i gulvoverflater stedvis i leiligheten . Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. Ved befaring ble det stedvis observert at parketten har lagt helt ut til enkelte vegger. I henhold til produsent anbefalinger skal parkett legges med en klaring på minimum 6-10 mm mot vegg og andre faste konstruksjoner, for å tillate naturlig bevegelse ved endringer i temperatur og luftfuktighet. Manglende klaring kan over tid medføre skader som knirk, oppsprekking eller oppbøyning av gulvbord. Det mangler enkelte detaljer/avslutning mellom gulv og vegg, samt at enkelte lister i soverom ikke er festet i veggen. Det er generelt slitte gulvoverflater. TG 2 er gitt etter en helhetsvurdering.

Overflater på innvendige vegger
TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker, skruehull etter tidligere innredning og synlige tapetskjøter.

Fast inventar
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger ikke egen garasjeplass. Borettslaget har 100 garasjeplasser til leie som fordeles etter ventelister (innskudd kr. 2.000,-). Borettslaget har i tillegg 20 parkeringsplasser til leie forbeholdt de som står på venteliste for garasjeplass. Utfyllende retningslinjer for garasjeleie og parkering ligger på Vibbo.

Ellers gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2011:
– Ny kjøkkeninnredning.
– Oppgraderinger på det elektriske anlegget i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

2012:
– Oppussing av bad

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg AS. Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget, sommeren 2012

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thorendal. Fasaderehabilitering høsten 2014

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeidet ble utført i forbindelse med/i forkant av montering av nytt kjøkken høsten 2011. Det ble byttet til automatsikringer og lagt opp ny kurs til tekniske apparater på kjøkken. Kjøkken ble montert av AFK Interiørmontering og de benyttet egen underleverandør til elektrisk arbeid (elks.no). Klarer dessverre ikke å oppdrive samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Tilsyn elektrisk anlegg i regi av borettslaget. Utført 06.02.2025 av Elvia AS, og det ble ikke funnet avvik.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røropplegg i blokken ble fornyet i forbindelse med våtromsrehabiliteringen. Gjort av Sansbygg AS i regi av borettslaget. Sommeren 2012.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kontroll av radiatorer tilknyttet sentralfyr. I regi av borettslaget med underleverandør (Sanitær og varmevakta)

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke aktuelt for en leilighet i 9. etasje, men det er utført i de nedre etasjer og kjeller, i regi av borettslaget.

Bygningssakkyndig

Magnus Rokke

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Bygningen har felles vaskeri.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990.

Ytterdører:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m². Tremmer på betongdekke, og rekkverk i stålkonstruksjon forblendet med plater. Sidevegger har felt med glass. Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra

kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg (bergvarme).

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 233,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 233,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, fyring, kabel-tv/bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, vaktmester, vaktfirma, vekter, felles
vaskeri, renhold av fellesareal, snørydding, m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader 3.378,-
Oppvarming 855,-

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 419 453,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 677 811,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslag: Lillo Terrasse Borettslag, Orgnr: 948308290

Generelt om borettslaget:
- Borettslaget består av 264 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
- Barnevogner og sykler har egne rom og oppstillingsplasser.
- Borettslaget har fellesvaskeri.
- Borettslaget har avtale med firmaet Absolutt Rent AS om renhold i Borettslagets fellesarealer.
- Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold.
- Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med NOVAK AS.
- Avtale om snørydding / brøyting er inngått med Novak AS som er vårt

vaktmesterfirma.
- Borettslaget har avtale med firmaet Uterom AS for tjenester som gjelder uteområdene i sommerhalvåret.

Det ble etablert bergvarme i borettslaget ved årsskifte 2019/2020. Borettslaget har serviceavtale med Nordisk Energikontroll AS på varmepumpene og det sentrale fyringsanlegget.

I juni og august foretas det en totaloppgradering av hovedtavlene i samtlige blokker og det vil i den anledning bli tatt opp lån på 4mill for å dekke kostnadene. Det vil nok bli nødvendig å øke felleskostnadene utover høsten uten at styret per nå har tatt stilling til hvor mye, men det blir ikke en dramatisk økning.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2024-2025: Ny infrastruktur til elbillading i de separate garasjene
2023-2024: Oppgradering av radiatorene i alle leiligheter.
2020: Nye postkasser med digitale skilt.
2019: Byttet oppvarmingskilde til bergvarme.
2017: Sentralt brannvarslingsanlegg.
2017: Ny takpapp på alle blokkene.
2016: Nye inngangsdører montert i alle blokker.
2013: Nye branndører.
2012: Rom pusset opp: Korridorer, fellesvaskeri og barnevogn.
2010: Alle heiser er byttet ut.
2010: Alle varmtvannsberedere skiftet ut med nye og det er installert varmepumper i alle blokkene.

Det foreligger vedtekter, husordensregler, årsberetning og protokoller for borettslaget. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Forretningsfører
OBOS Forkjøp

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Meldefrist er satt til mandag 18.08.2025.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 184 000,-pr. 01.05.2025

Lånenummer: OBBK01-98207803235
Type lån: A
Restsaldo: 52.267.973,-
Restløpetid: 24 år 2 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,42%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste er underskudd på kroner 48 294,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 1 540 700,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Interessenter anbefales å lese punkt 4-3 i vedtektene nøye angående bygningsmessige arbeider.

Dyrehold

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

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

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring
Polisenr. 1386796

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 14 283 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Grefsen med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen. Det er kort avstand både ned til Nydalen og nedover mot Storo kjøpesenter som er Oslos største kjøpesenter. Restauranter, kafeer, barer, treningssenter, utdanningstilbud og butikker er noen av de utallige mulighetene man har når man bor i Betzy Kjelsbergs vei.

Gaten er rolig og tilbaketrukket, men har bylivet like i nærheten. For hyggelige søndagsturer er Akerselven et naturlig turmål, denne ligger rett ved. Langs Akerselven går det turløyper, perfekt om man ønsker seg en løpetur opp til Nydalen og Frysja. På varme sommerdager er Frysja et perfekt område for å bade. Fra leiligheten er det fint å gå til Grefsenkollen som består av restaurant og skianlegg som er et populært sted å fyre bål og sove i hengekøye med panoramautsikt over byen.

Ønsker man å gå ned til sentrum kan man følge veien nedover sjarmerende Akerselva. På veien er muligheten for parklivet mange og mathallen som er en arena for unike smaksopplevelser med det beste av norsk og internasjonal mat.

Det er mange muligheter for å komme seg rundt i byen. Gjøvikbanen går fra Nydalen stasjon både til sentrum og til bl.a. Movatn i marka. Fra Nydalen bussholdeplass kan man ta flybussen til Gardemoen og buss. nr. 23 og 24. I tillegg fra Nydalen, Storo og Grefsen går T-banen som gjør reiseveien enkel til ulike bydeler av Oslo. Fra Tamburveien, ca. 5 min, går det busser til Solemskogen, Maridalen og Grefsenkollen.

For den aktive er det kort vei til flere treningssenter på Nydalen. SATS Storo, Fresh Fitness Storo, SATS Nydalen og EVO Nydalen er noen av mange muligheter for trening. Hvis man har grønne fingre og ønsker seg en liten hageflekk ligger Engebråten parsellhage i nærheten. Av dagligvarehandelen har man Rema 1000 LILLO rett utenfor døren, samt Bunnpris Nydalen og Coop Mega Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.05.1963.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for rehabilitering av våtrom datert 09.10.2012
- Ferdigattest for utskiftning av vinduer og balkongdører datert 26.06.1992

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som hovedsakelig er regulert til bolig m. tilhørende anlegg iht. vedtak 26.09.1956 med knytning til S-636.

Plan- og byggesaker i nærområdet:
Kapellveien 57 A - Fasadeendring og bruksendring av anneks og oppføring av garasje og bod
Saksnummer: 202305744 - Byggesak
Mottatt sak: 11.04.2023
Status: Rammetillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/160:
13.04.1917 - Dokumentnr: 912282 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Overført fra gnr 77 bnr 63

17.02.1956 - Dokumentnr: 2049 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.02.1956 - Dokumentnr: 2050 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.02.1956 - Dokumentnr: 2051 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30.06.1955 - Dokumentnr: 8742 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 77 BNR 52
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt

kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra

selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og

få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 65 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 26 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 758,-

Samlet skal selger betale kr. 151 608,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2025

Megler

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Megler 2

Emilie Amundsen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48173075

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Betzy Kjelsbergs vei 7

Betzy Kjelsbergs vei 7

Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.)	724 elever, 37 klasser	5 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Disen skole (1-7 kl.)	515 elever, 31 klasser	19 min 1.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	705 elever, 41 klasser	13 min 1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	16 min 1.3 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	4 min 2.9 km

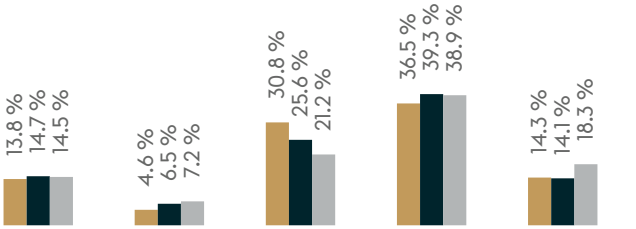
Offentlig transport

Lillo terrasse	Linje FB3, 23, 24	3 min 0.2 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Glads vei	Linje 11, 12	11 min 0.8 km
Storo	Linje 4, 5	12 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.7 km

Barnehager

Bråtenalleen barnehage (1-5 år...	108 barn	4 min 0.3 km
Grefsen Kirkes barnehage (1-5 ...	31 barn	6 min 0.4 km
Barnehagenvår Josefine (1-5 år...	42 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Grefsen skole	5 min
Engebråten skole - idrettshall	13 min
SiO Athletica Nydalen	13 min
EVO Nydalen	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BETZY KJELSBERGS VEI 7, 0486 OSLO

Gnr: 77 Bnr: 160 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	29/07/2025
Utskriftsdato:	05/08/2025
Oppdragsnummer:	97960
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med eksterne boder i kjeller.
Leiligheten ligger i 9 etasje med balkong.

Standard

Leiligheten pærer preg av elde, og etterhengene vedlikehold. Det må påregnes kostnader til modernisering/oppussing.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2011:
– Ny kjøkkeninnredning.
– Oppgraderinger på det elektriske anlegget i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Oppgraderinger i borettslaget

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

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

2012:
– Oppussing av bad

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 9. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 9. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 9. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Fast inventar

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Andreas Feydt
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Andreas Feydt , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 77 Bnr: 160
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Lillo Terrasse Borettslag
Adresse:	Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO
Sameiets navn:	Lillo Terrasse Borettslag
Regnskapsfører:	Obos Eiendomsforvaltning AS

Andelsleilighet

Selskap:	Lillo Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr:	948 308 290
Forretningsfører:	Obos Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Andreas Feydt
Andelsnummer:	193

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	29/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1959

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
9. etasje	58	58	0
Sum bolig:	58	58	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
9. etasje	Bad, Entré, Stue, Soverom, Kjøkken, Omkledningsrom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
9. etasje	58	0	0	8
Sum bolig:	58	5	0	8
Sum BRA:	63			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
9. etasje	Bad, Entré, Stue, Soverom, Kjøkken, Omkledningsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer to boder i kjeller, på henholdsvis ca. 1,75 m². og ca. 2,75 m²

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Bygningen har felles vaskeri.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon for oppgraderinger nevnt i konklusjonen.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Balkongdør er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering.

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

Innvendige dører

Beskrivelse: Skyvedør mellom soverom og omkledningsrom.
Glatt dør til bad.
For øvrige dører med glassfelt.

Tilstandsvurdering: Dør mellom kjøkken og stue, subber i parketten ved åpning/lukking.
Skyvedør mellom omkledningsrom og soverom er tydelig ute av lodd, og kan ikke lukkes ordentlig.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje, samt nevnte forhold.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, soverom og omkledningsrom.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 22 mm gjennom soverom og omkledningsrom, samt ca 12mm på 2,0 m.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2, og skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter.
Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m².
Tremmer på betongdekke, og rekkverk i stålkonstruksjon forblendet med plater. Sidevegger har felt med glass.

Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i bad.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.
Dreneringspalte fra fordelerskap med utløp i bad (overgang mellom vegg/gulv bak klosett, må ikke fuges igjen)
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken.
Stoppekranen til kaldtvann er utrolig hard, og må justeres for å kunne opprettholde funksjonen sin.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, forhold medfører økt risiko ved en eventuell vannlekkasje i leiligheten. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg (bergvarme ifølge eier)

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

Røropplegget er av nyere dato, men selve radiatorene er eldre.

TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
Luftespalte under dør til bad.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkken.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Friskluftsventil i kjøkken.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad, ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra bad.

Det er kullfilterventilator i kjøkken.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan føre til noe redusert luftsirkulasjon i leiligheten. TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Tyder

Elektrisk anlegg

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

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 06.02.2025 . Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Samsvarserklæring signert og datert 9.11.2011 er fremvist for følgende arbeider:
- Opplegg av lys, brytere, stikkontakter, nye kurser/tilførsler mm.
Arbeidet er utført av Elektrikern Kjell Sæterøy AS.

Samsvarserklæring signert og datert 06.07.2012 er fremvist for følgende arbeider:
- El-arbeider i forbindelse med rehabilitering av bad.
Arbeidet er utført av Elektro Sivert Installasjon AS:

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Plater på vegg over benkeskap. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2011, det er fremvist dokumentasjon.

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

Det var krav om montering av komfyrvakt, samt automatisk vannstopper da kjøkkenet ble montert. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Innvendige overflater

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

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flisetterligning i kjøkken, for øvrig er innvendige gulv belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk i gulvoverflater stedvis i leiligheten . Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet.
Ved befaring ble det stedvis observert at parketten har lagt helt ut til enkelte vegger. I henhold til produsent anbefalinger skal parkett legges med en klaring på minimum 6-10 mm mot vegg og andre faste konstruksjoner, for å tillate naturlig bevegelse ved endringer i temperatur og luftfuktighet. Manglende klaring kan over tid medføre skader som knirk, oppsprekking eller oppbøyning av gulvbord.

Det mangler enkelte detaljer/avslutning mellom gulv og vegg, samt at enkelte lister i soverom ikke er festet i veggen.

Det er generelt slitte gulvoverflater.

TG 2 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapetserte overflater.
Pusset og malte overflater.
Trepanel.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker, skruehull etter tidligere innredning og synlige tapetskjøter. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad, for øvrig pusset og malte overflater
Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: Enkelte ujevnheter i sparkel i stue, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeløsning med stang og hyller i entré.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 9. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2012 i regi av borettslaget.
Det er fremvist en beboermappe som beskriver arbeidet som har blitt utført.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 9. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe misfarging i fuger.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 9. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i øvre del av dusjsone. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 9. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, samt veggskap med speil fronter og belysning.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 9. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosset og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

Det er observert krakkelering i servant.

Fug rundt gulvstående klosett har løsnet, det er behov for ny fug.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnte forhold. TG: 2

Vannbåren varme – Bad, 9. etasje

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner. TG: 1

Hulltaking – Bad, 9. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Feydt, Andreas	9578-5999-4-1210245	2025-06-10 10:03:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
10. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0377/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Andreas Feydt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. september 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82221324
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg AS. Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget, sommeren 2012

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thorendal. Fasaderehabilitering høsten 2014

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeidet ble utført i forbindelse med/i forkant av montering av nytt kjøkken høsten 2011. Det ble byttet til automatsikringer og lagt opp ny kurs til tekniske apparater på kjøkken. Kjøkken ble montert av AFK Interiørmontering og de benyttet egen underleverandør til elektrisk arbeid (elks.no). Klarer dessverre ikke å oppdrive samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tilsyn elektrisk anlegg i regi av borettslaget. Utført 06.02.2025 av Elvia AS, og det ble ikke funnet avvik.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røropplegg i blokken ble fornyet i forbindelse med våtromsrehabiliteringen. Gjort av Sansbygg AS i regi av borettslaget. Sommeren 2012.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Kontroll av radiatorer tilknyttet sentralfyr. I regi av borettslaget med underleverandør (Sanitær og varmevakta)

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt for en leilighet i 9. etasje, men det er utført i de nedre etasjer og kjeller, i regi av borettslaget.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0377/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Feydt, Andreas	**2025-06-10**

Identifikasjon

bankID Feydt, Andreas

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

8579282 173/902 10.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.06.2025.

Boligselskap:	173 Lillo Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr:	948.308.290
Andelseier:	Andreas Feydt
Leieobjektnr:	902
Adresse:	Betzy Kjelsbergs Vei 7, 0486 OSLO
Andelsnummer:	193
Borettsinnskudd:	kr 6.900,–
Hjemmeside:	lillo.borettslag.net/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector Forsikring - polisenummer 1386796.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Søknad om godkjenning av ny andelseier skal sendes til lillo.terrasse@gmail.com.
- Garasjer: Ledige plasser tildeles etter venteliste. Innskudd kr 2.000,-. Ta kontakt med styret for oppføring på listen.
- Se ellers innkallingen til generalforsamling for info om selskapet.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207803235	A	52.267.973,-	24 år 2 md.	12		Flyt	5,42%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.233,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.378,-
Oppvarming	855,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	599,-	10.440,-	18.617,-	185.999,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207803235	183.710,-	1.142,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 184.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn tlf.22 86 58 73 ev. pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Magnhild Synnøve Eltoft Betzy Kjelsbergs Vei 15, 486 OSLO, e-post: magnhild.eltoft@hotmail.com.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 173
LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLO TERRASSE BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/173

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er foreslått.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tore Haugland og Sigri Sandberg er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Styrets aŕsberetning 2024-2025.pdf
2. 0173 Lillo Terrasse Borettslag.pdf
3. 173 AŕsregnskapÅrsregnskap 2024.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Magnhild Synnøve Eltoft

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

- Emil Bye Guildford

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

- Ida Kristine Linna

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

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

Sak 7
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Gorm Arne Dahl-Eriksen

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

- Roberth Strand

Sak 8
Utrede muligheten for innglassing av front på balkong

Forslag fremmet av:
Kristian Kristoffer Lindeberg Grette

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

Sak 9

Uteområdet foran BK 7

Forslag fremmet av:
Margunn Røhne

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

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

Sak 10

Ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styret har innhentet følgende pristilbud fra DSI Systemer AS:
EC Touch Flex G2 (4 stk): 172.500 kr inkl. mva.
Brukertags (264 stk): 21.120 kr eks. mva.
Månedspris: 1080,- eks mva.

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Forslag om endring av husordensreglene pkt 6

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 12

Forslag om endring av husordensreglene pkt 8

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 13

Forslag om endring av husordensreglene pkt 9

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 14

Forslag om endring av husordensreglene pkt 11

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 15

Forslag om endring av husordensreglene pkt 13

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Ulovlig parkering kan medføre gebyr eller borttauing.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 16

Forslag om endring av husordensreglene pkt 14

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 17

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

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Se også punkt 5.2, borettslagets vedlikeholdsplikt.»

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 18

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

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 19

Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnhild Synnøve Eltoft	Betzy Kjelsbergs vei 15
Styremedlem	Kjell-Jostein Sivertsen	Betzy Kjelsbergs vei 13
Styremedlem	Gorm Arne Dahl-Eriksen	Betzy Kjelsbergs vei 15
Styremedlem	Thomas Sletmo	Betzy Kjelsbergs vei 11
Varamedlem	Ida Kristine Linna	Betzy Kjelsbergs vei 7
Varamedlem	Line Halstensen	Betzy Kjelsbergs vei 11
Varamedlem	Roberth Strand	Betzy Kjelsbergs vei 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vaktmester

Vaktmester Lahfit kan kontaktes på telefon 992 18 035 (mandag-torsdag mellom kl. 07.30-15.30) eller ved å legge brev i vaktmesterpostkassen i hver oppgang.
Vær obs på at det ved private oppdrag kan påløpe ekstra kostnader for andelseier.

Bomiljøtjenesten

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

OBOS medlemsservice

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

Nødnummer

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

Styrets arbeid
Orientering om borettslagets drift

Styrets viktigste arbeid i 2024-2025:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generell informasjon om borettslaget

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

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

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

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.
Norsk Brannvern og brannsikringsutstyr
Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om årlig befaring av leilighetene for kontroll av

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

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

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

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

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

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Entelios AS er borettslagets kraftleverandør.

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

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

Vaktmestertjeneste
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Novak AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering i Lillo Terrasse borettslag

2024-2025	Drenering rundt deler av BK 15 Ny dør, vinduer og panel på fyrrom ved BK 11 Byttet dører til ventilasjonsrom i alle blokker Ny infrastruktur til elbillading i de separate garasjene Malt rekkverk i oppkjørsel og inngangspartiet
2023-2024	Bytte av lufteskruer og termostater på samtlige radiatorer Vedlikehold av underlaget på lekeplassene Nye sykkelstativer, hovedsaklig utendørs Enkel oppussing av inngangspartiene i alle blokkene
2020	Nye postkasser med digitale skilt
2019-2020	Byttet oppvarmingskilde til bergvarme
2017	Nye parkeringsplasser under Rema 1000
2017	Sentralt brannvarslingsanlegg
2017	Ny takpapp på alle blokkene
2016	Nye inngangsdører montert i alle blokkene
2013	Korridorene er pusset opp Energibesparende lyskilder montert Nye avfallsbrønner er montert
	Ny porttelefon og låssystem montert
2012	Korridorer, fellesvaskeri og barnevognrom er pusset opp
2012	Nye avfallsbrønner utenfor hver blokk
2011-2012	Våtromsrehabiliteringen Byttet ut diverse vaskemaskiner og sentrifuger i vaskeriene
2011	Omfattende kontroll og forbedring av borettslagets brannsikkerhet
2010	Alle heiser byttet ut Heisdører malt begge sider Merking av parkeringsplasser og sykkelparkering Nye sandkasser Nye varmtvannsberedere Installert varmepumper
2009	Nye lekeapparater Oppgradering av det elektriske anlegget i garasjene Luft til vann varmepumpeanlegg pilotprosjekt i BK 7 Støydemping av oljekjele i fyrhus er gjennomført
2008	Støyisolert vaskeriet i BK 11 + 3 nye vaskemaskiner Nye branndører med dempende dørlukkere i alle vaskerier
2007	Forprosjekt våtromsrehabilitering Garasjene malt Lysarmatur i inngangsparti skiftet Lekeapparater som ikke var HMS-godkjent fjernet 30 ekstra garasjeplasser i BK 15 B
2006-2007	Nye låser og nøkkelsystem Nye pumper og etterisolering av rør i alle bereder rom Reparering av garasjetakene
2005-2006	Nye nødlys Gulv og vegger i søppelrom malt + nye dører Nye inngangsdører montert i alle blokkene Nytt gulvbelegg i heisene
2004	Fotocellene i heisene er byttet ut med fotolister.
2003	Rehabilitering av yttervegg (øst) i BK 13.
1998	12 nye vaskemaskiner 4 nye lekeplasser.
1996	Ny olketank og fyrkjele
1994	Omlegging av alle tak
1989-1993	Isolert fasader, utskifting av vinduer og balkongdører, nye balkonger, nye garasjeporter, nye varmtvannsberedere, installasjon av elektrokjele, restaurert inngangspartiene, varmekabler i oppkjørsel.

Til generalforsamlingen i Lillo Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 782 022**	**6 072 174**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-48 294	781 354
Tilbakeføring av avskrivning	16	41 185	39 429
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-987 326	-1 104 530
Tillegg for nye anleggsmidler	16	-66 801	0
Red. annen langs. gjeld		-1 000	2 200
Innsk. øremerk. bankkto		-15 386	-8 606
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 077 622**	**-290 153**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 704 400**	**5 782 022**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 362 101	6 867 397
Kortsiktig gjeld		-657 701	-1 085 375
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 704 400**	**5 782 022**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 28.04.2025
Styret i Lillo Terrasse Borettslag

Magnhild Synnøve Eltoft Gorm Arne Dahl-eriksen Kjell-jostein Sivertsen

Thomas Sletmo

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 534 304
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 534 304**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 532 304**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	**-63 450**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 450 000.
Gaver til styremedlemmer er på 6 060
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 823, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-760 238
Drift/vedlikehold VVS	-738 308
Drift/vedlikehold elektro	-386 649
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-576 656
Drift/vedlikehold heisanlegg	-728 036
Drift/vedlikehold brannsikring	-204 782
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-155 749
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-45 063
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-846
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-34 250
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-5 807
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 656 382**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 673 634
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-615 119
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 289 026**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	480 400
SUM INNTEKTER GARASJER	**480 400**

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-293 987
Driftskostnader	-144 000
SUM KOSTNADER GARASJER	**-437 987**

SUM GARASJER	**42 413**

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG

Leieinntekter	2 893 440
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**2 893 440**

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

SUM ANDRE ANLEGG	**2 529 201**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.77/bnr.160
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

Bygninger	45 727 647
Tomt	505 953
TOTALT	**46 233 600**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.25
Selskapsnummer: 173 **Selskapsnavn:** LILLO TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn er foreslått.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tore Haugland og Sigri Sandberg er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Magnhild Synnøve Eltoft

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Emil Bye Guildford

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Ida Kristine Linna

Varamedlem (kun 4 skal velges)

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

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Gorm Arne Dahl-Eriksen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Roberth Strand

Sak 8 Utrede muligheten for innglassing av front på balkong

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Uteområdet foran BK 7

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag om endring av husordensreglene pkt 6

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag om endring av husordensreglene pkt 8

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Forslag om endring av husordensreglene pkt 9

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Forslag om endring av husordensreglene pkt 11

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Forslag om endring av husordensreglene pkt 13

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Forslag om endring av husordensreglene pkt 14

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

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

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

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

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Lillo Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer: 948308290
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 21. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Christine Kirkhorn er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Sigri Sandberg og Geir Thore Haugland er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Etablering av EL-billading på uteplasser i borettslaget

Fremmet av: Styret

Saksfremstilling: Styret viser til forslaget som ble fremmet til årsmøte i 2023 om at styret skulle foreta en utredning om ulike lademuligheter for EL-biler i borettslaget. Forslaget ble vedtatt, og styret har derfor jobbet med dette høsten 2023 og vinteren 2023/24.
Vi viser også til siste informasjonsskriv som ble delt ut til beboerne i begynnelsen av februar hvor vi redegjorde for hvilke løsninger vi har sett på. Det gjelder etablering av ladeplasser i garasjene samt på noen av biloppstillingsplassene ute. Å etablere moderne ladeplasser i garasjene er ikke noe som berører fellesområdene, og tas dermed heller ikke dette med i forslaget. Styret foretar egne beslutninger her. Det er imidlertid enighet i styret om å jobbe videre med dette.

Som det går frem av overskriften vil dette forslaget rette seg mot ladeplasser utendørs i borettslaget. Vi tenker oss i første omgang mulighet for å benytte 5 biloppstillingsplasser, og da snakker vi om enten de 5 plassene nede ved veien mellom BK 11 og 13 der kommunens trafokiosk er plassert eller de 5 plassene som er plassert på det øvre garasjeområdet mellom BK 11 og 13. Årsaken til at vi tenker at dette er den mest gunstige plasseringen, er at disse plassene ligger nært kommunens trafokiosk og at det vil være mulig å hente strøm derfra siden kapasiteten i borettslaget er begrenset. Kommunen har muntlig sagt at dette er mulig å få til, men styret har foreløpig ikke sendt inn en formell søknad om dette. Styret er også klar over at det kan gis stønad for etablering av ladeplasser i borettslag, og vil naturligvis undersøke disse mulighetene også.

Det stilles også en del krav til hvordan ladepunktene kan plasseres. Det skal blant annet minimum være 2,5 meters avstand fra trafokioskens nærmeste vegg, og det er heller ikke tillatt å montere sikringsskap på veggen til trafokiosken.

Transaksjon 09222115557517965013 Signert CK2, SS, GTH

Et tilsvarende forslag som ble fremmet i 2019 ble ikke vedtatt. Styret innhentet den gang tilbud fra flere leverandører. Kostnadsoverslaget vi fikk da var på ca. kr. 300.000.- I år har vi fått bistand fra Kjelsås Elektro AS som har hatt kontakt med flere leverandører og oppsummert kan vi komme med følgende prisoverslag:

1. Nytt sikringsskap: Ca. kr. 25.000.-
2. Røranlegg: Ca. kr. 5.000.-
3. Kabel i rør og tilførsel: Ca. kr. 10.000.-
4. 5 stk. ladere: Ca. kr. 75.000.-
5. Søknader og koordinering Ca. kr. 5.000.-
6. Graving: Ca. kr. 70.000.-
7. Kabelpåvisning: Ca. kr. 5.000.-

Sum: Ca. kr. 195.000.- eks mva. Kr 243.750.- inkl. mva.

I tillegg til disse prisene kommer anleggsbistand fra Elvia. Vi har foreløpig ikke fått kostnader for dette. Det må også bemerkes at disse prisene kun er estimater og kan variere. Det kan også komme uforutsette utfordringer som ikke er tatt med i prisene, så erfaringsmessig blir kostnadene noe høyere enn først antatt.

Ellers er det en del praktiske spørsmål som tilgangsstyring og annen administrasjon som man også må ta stilling til. Angående tilgangsstyring, så vil sannsynligvis hvert ladepunkt ha egen strømmåler som kan styres via en app eller en RFID-brikke. Styret har også ved hjelp fra Obos undersøkt med andre borettslag hvordan de administrerer hvem som skal kunne benytte plassene. Siden disse plassene ikke er reserverte for den enkelte beboer, vil det trolig måtte være førstemann til mølla, dog med en tidsbegrensning på kanskje 12 eller 14 timer. Det bør også være mulig for de som har garasjeplass å benytte disse plassene, men da kanskje kun i en tidsbegrenset periode på dagtid. Alle praktiske forhold må styret se nærmere på dersom forslaget blir vedtatt.

Fordelene med å etablere ladeplasser utendørs, er naturligvis at det stadig blir flere EL-biler. Samtidig vil antall biloppstillingsplasser bli redusert for de som ikke har EL-biler, og parkeringssituasjonen for disse vil bli mer anstrengt enn den er i dag. I tillegg bør det tas i betraktning at det allerede er etablert offentlige ladeplasser i Betzy Kjelsbergs vei som stort sett alltid er ledige.

Vinterstid vil det være problemer med snøbrøyting og dette gjelder egentlig alle biloppstillingsplassene da det alltid vil stå biler parkert på plassene ved snøfall som medfører at plassene ikke blir brøytet.

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

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **80**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnhild Eltoft (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnhild Eltoft

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Gorm Arne Dahl-Eriksen (87 stemmer)
Kjell-Jostein Sivertsen (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gorm Arne Dahl-Eriksen
Kjell-Jostein Sivertsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Line Halstensen (83 stemmer)
Ida Kristine Linna (84 stemmer)
Roberth Strand (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Line Halstensen
Ida Kristine Linna
Roberth Strand

medlemmer til valgkomiteen (1 år)
Følgende ble valgt:
Elisabeth Augdahl Bertonen (82 stemmer)
Sarasadat Estiri (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Augdahl Bertonen
Sarasadat Estiri

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Elisabeth Augdahl Bertonen (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Augdahl Bertonen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjell-Jostein Sivertsen (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Transaksjon 09222115557517965013 Signert CK2, SS, GTH
Transaksjon 09222115557517965013 Signert CK2, SS, GTH

Kjell-Jostein Sivertsen

Protokollen signers av:

Christine Kirkhorn /s/
Sigri Sandberg /s/
Geir Thore Haugland /s/

Vedtekter

for Lillo Terrasse Borettslag, org. nr. 948 30 8290.
Oppe til vedtak på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2007.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 21. mars 2013.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 28. mai 2018.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2019.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 24.03.2021
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 25.april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lillo Terrasse borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett (borett) til egen bolig i foretakets eiendom, og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se også punkt 5.2, borettslagets vedlikeholdsplikt.

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens
§ 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 3-4 andre styremedlemmer samt 3-4 vararepresentanter.

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

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

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte en gang i måneden. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over sakene styret behandler. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.
9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt9-4i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Valgkomité
(1) Sammensetning.
Valgkomiteen velges på generalforsamlingen og bør ha en leder. Man bør også prøve å få medlemmer til valgkomiteen fra hver av blokkene.

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
Når ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i Lov om borettslag av 6.juni.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR LILLO TERRASSE BORETTSLAG

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

1. GENERELT

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

2. FELLESAREALER

Fellesarealene er viktige områder for fremkommelighet og nytte. **Sportsutstyr, barnevogner, sykler, skotøy, søppel og lignende, må en derfor unngå å sette i korridorer, inngangspartier eller der hvor dette ikke hører naturlig hjemme -** dette ivaretar brannsikkerhet, tilgjengelighet og hindrer ulykker. Alle har boder. Barnevogner og sykler har egne rom og oppstillingsplasser. Styret eller vaktmester vil kunne fjerne gjenstander plassert i strid med disse reglene. Unødig opphold kan også nektes i og på eiendommen.
Utearealene skal også være til rekreasjon og glede. **Alle må derfor unngå forsøpling og hensetting av uønskede gjenstander her.**
Hoveddører, dører til fellesrom, vaskerier samt kjeller- og boddører skal være låst.

3. RO I LEILIGHETENE

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

4. DYREHOLD

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

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

5. YTRE RENHOLD

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

6. SØPPELHÅNDTERING

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

7. HEISENE

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

8. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

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

9. BALKONGER

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

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

10. BAD, WC OG RØR

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

11. GARASJER

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

12. **BODER**

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

13. OPPKJØRSEL OG PARKERING

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

14. Røyking

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

15. SANKSJONER

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 8. mai 1963.

HS/ØI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 77, bnr. 160, Betzy Kjelsbergsvei 7.

Journalnr.
56/2632.

Arbeidets art
Feltblokk (höyhus I).

Avsluttende synsforretning
4.4.63.

Bygningens art

Byggherre
Oslo Bolig- og Sparelag, Torggt. 17.

Byggemelder
Christiansen og Rosland, Ekkeveien 4.

Ansvarshavende
Ing. A. Bergwitz-Larsen, Bornebusch & Poe A/S, Universitetsgt. 12.

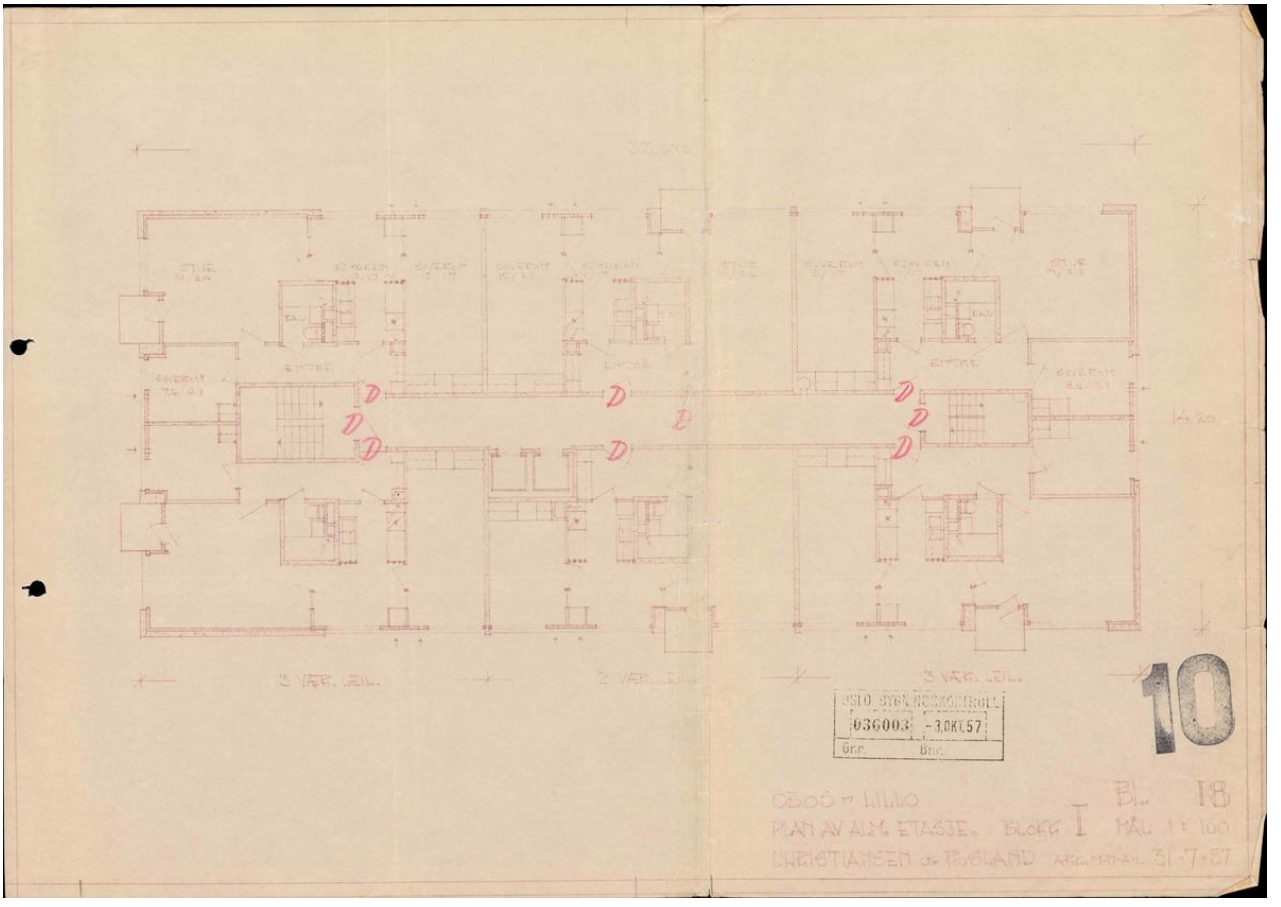
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Dahlstingenier

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

2260. 8. A. 473/63. —


OSLO SYKKELKONTROLL
036003 - 3.OKT.57
Gnr. Bnr.
10
ØBOÉ m. m.m.o
PLAN AV ALM. ETASJE. BLOKK I
BL. 18
MÅL 1:100
CHRISTIANSEN & RØDLAND ARK. MNAL. 31/7-57

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer og balkongdører

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Betzy Kjeldsbergs vei 7	Gnr.077, bnr.0160	89/1379

Byggherre

Lillo Terrasse Brl.
Betzy Kjeldsbergs vei 9-15

0486 OSLO

Ansvarshavende

Ing. Eivind Alstad
c/o Veidekke
Pb 84 Ellingsrud

1006 OSLO

KS/lw

Dato: 26.06.1992

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Plan- og Bygningsetaten

Bygningsinspektør

Kjell Stølan

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 09.10.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201106735-13 | Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BETZY KJELSBERGS VEI 7	Eiendom:	77/160
Tiltakshaver:	Lillo terrasse borettslag	Adresse:	Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BETZY KJELSBERGS VEI 7

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.09.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.10.2012 av:

Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til:
Lillo terrasse borettslag, Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO, lillo.prosjekt@gmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
BETZY KJELSBERGS VEI 7

Dato: 06.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513747
8579283

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 160

Vi viser til bestilling av 20250606 for BETZY KJELSBERGS VEI 7.

GNR. 77 BNR. 160

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.06.1955.

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

14302 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

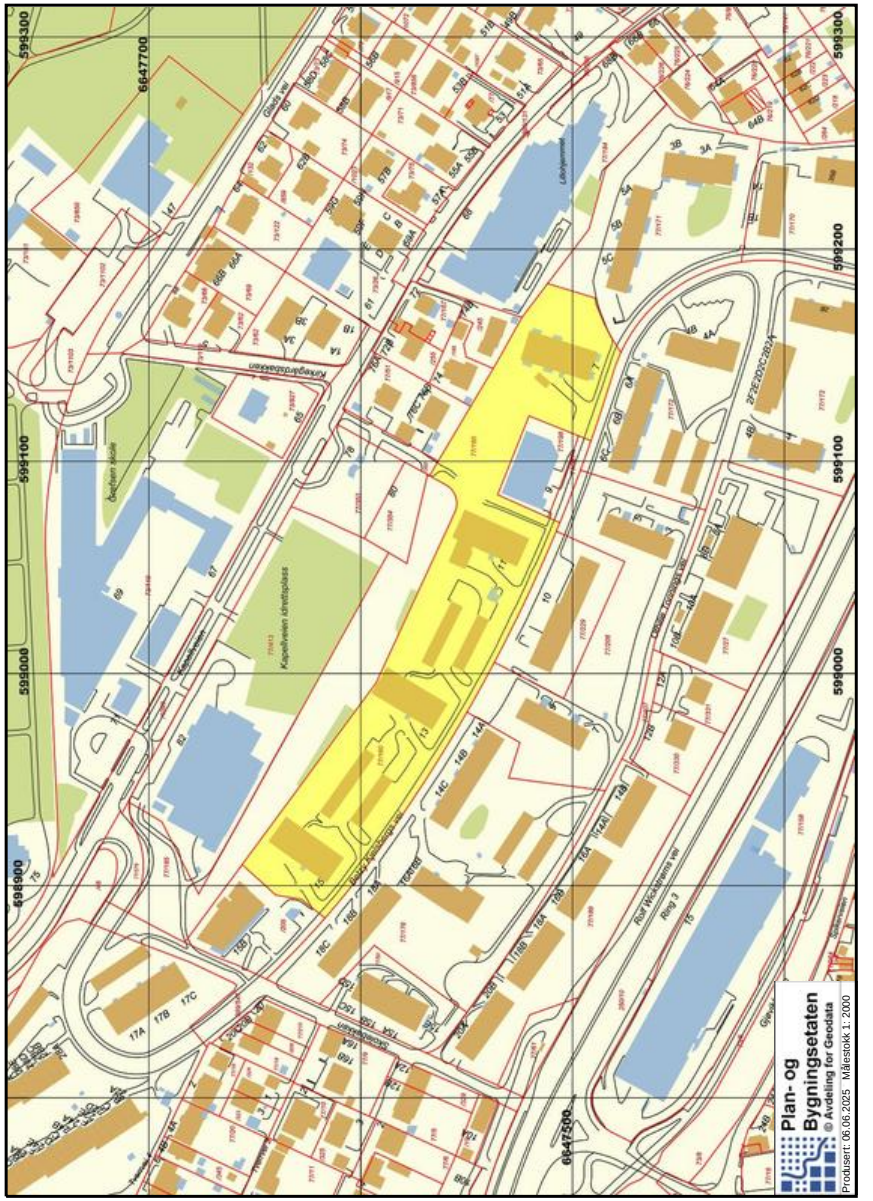
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

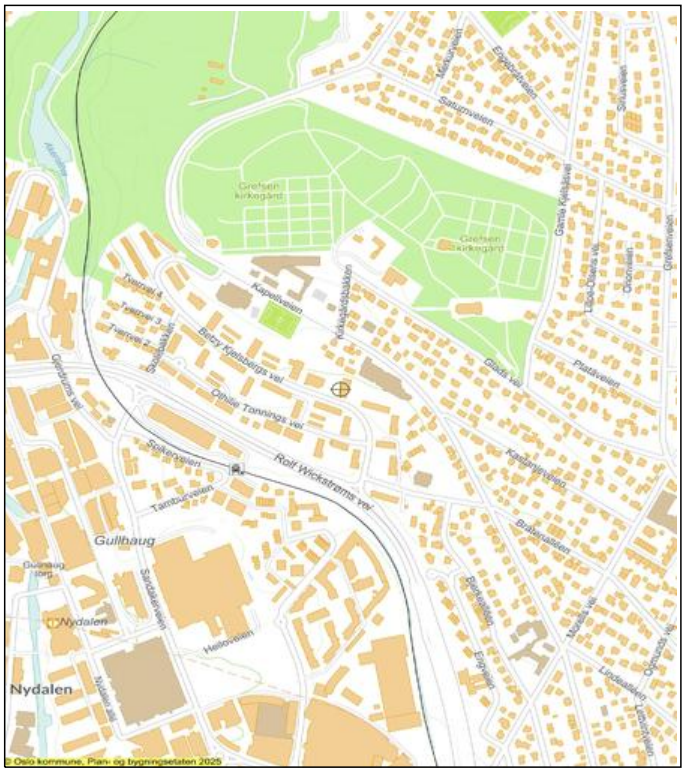
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Betzy Kjelsbergs vei 7 **Bydel :** NORDRE AKER

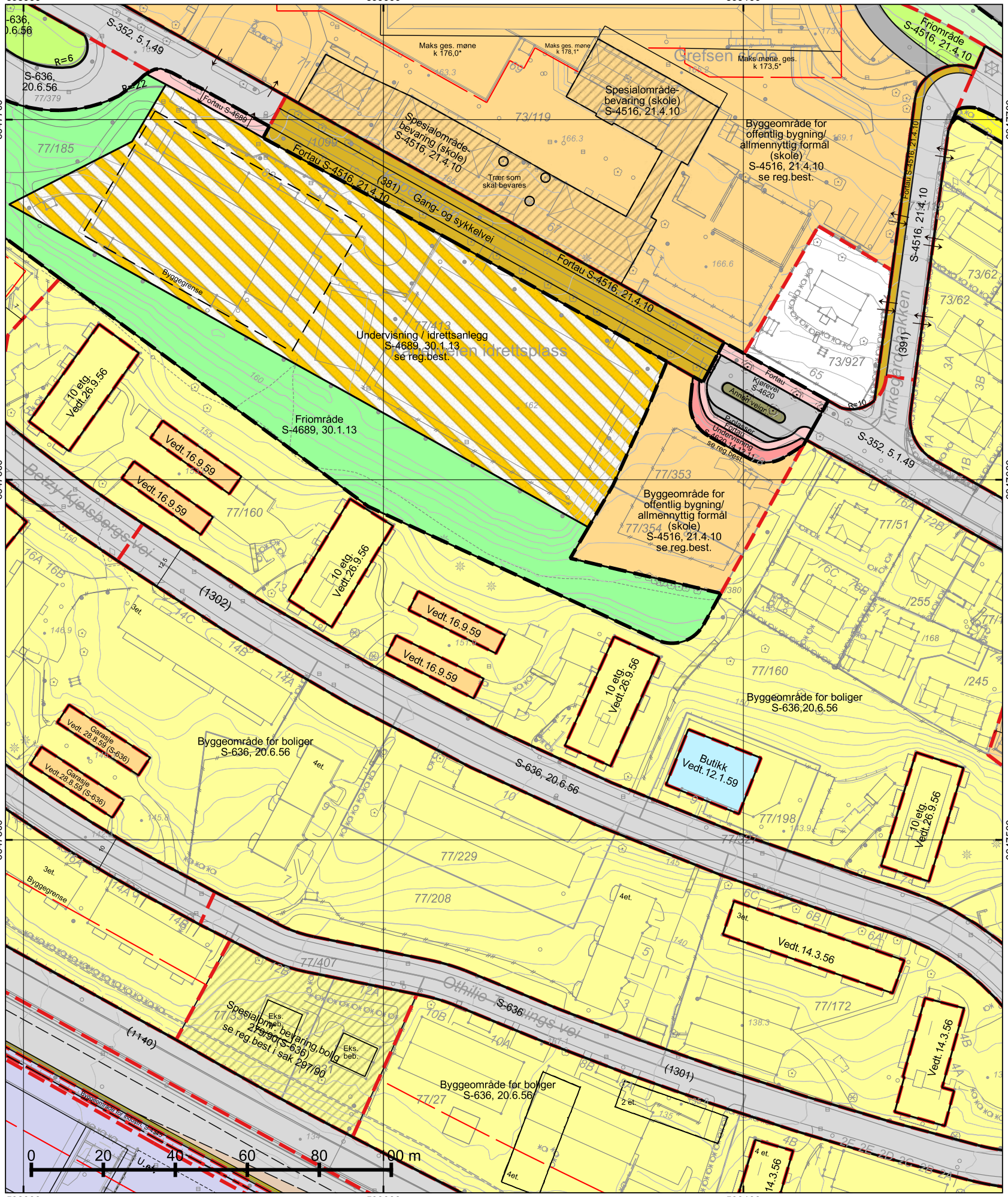
Gnr bnr : 77 / 160 **Skolekrets (2020/2021):** Grefsen



Dato: 06.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

598900 599000 599100



6647700 6647600 6647500

598900 599000 599100

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144271/ 86513747
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: BETZY KJELSBERGS VEI 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/160

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

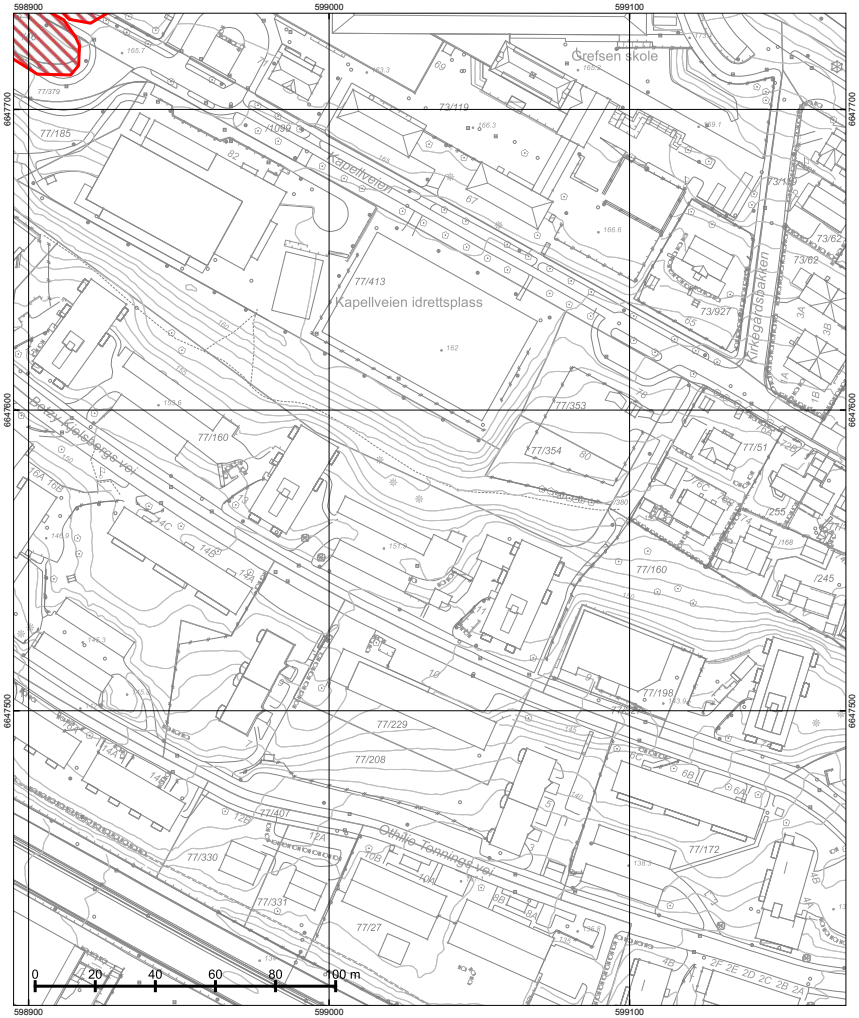
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

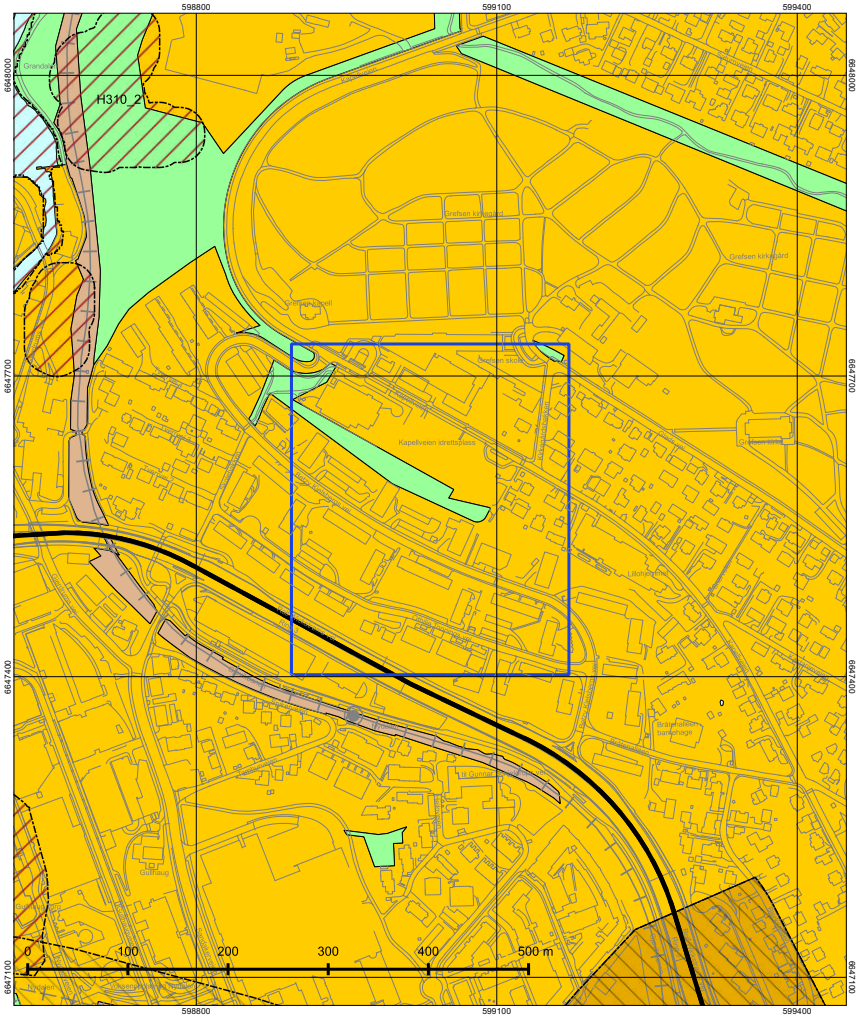
Dato: 06.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 144271/ 86513747
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: BETZY KJELSBERGS VEI 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/160

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144271/86513747
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP

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



Oslo

V080559

I henhold til instruks godkjennes: Dreining av blokk A og av garasje og endring av lengde-profil vei 1302, som vist på kart datert 7/3.1959.

V080559 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.05.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195902944
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-636

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

V260956

Saken

gjelder: A. høyhus I - IV, Lillo Terrasse, gnr.77 bnr.160.

For V260956 er all informasjon skrevet på kartet.

V260956 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.09.1956

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-636

Saken består av 1 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Oslo

S-636

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.77 bnr.50,52 m.fl. Lillo.

S-636 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.06.1956
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195601517
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 27990, V040556N2, V160959, V200560, V120159, V260956, V140356, V130656, 3856, 80761, V080559, 30758, V170960

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V160959

Instruks Ad.garasje for 2 x 30 biler på gnr.77 bnr.160, Lillo Terrasse.

V160959 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.09.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195902881
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-636

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

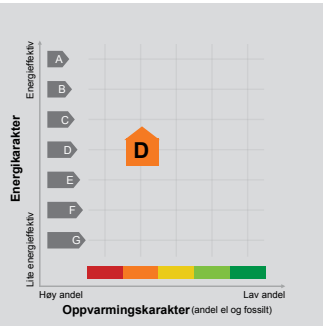
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Betzy Kjelsbergs vei 7
Postnummer	0486
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	160
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80197446
Bruksenhetsnummer	H0901
Merkenummer	Energiattest-2025-132886
Dato	10.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0901	0	0	193

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1960

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	137 m³
U-verdi for yttervegger	0,48 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	210,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	128 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,50
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,50
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.3.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.011
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	103,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	173,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 220 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	144,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 931 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	144,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 220 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 220 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 220 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	72,7 %

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0377/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 7 0486 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 160 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no