NORDVIK

Betzy Kjelsbergs vei 13

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Betzy Kjelsbergs vei 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 3-roms med balkong og utsikt mot Oslofjorden. Vv./fyring inkl. Heis. Populær beliggenhet nær marka!

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**5 972 293,-**
Fellesgjeld	**213 434,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 994,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

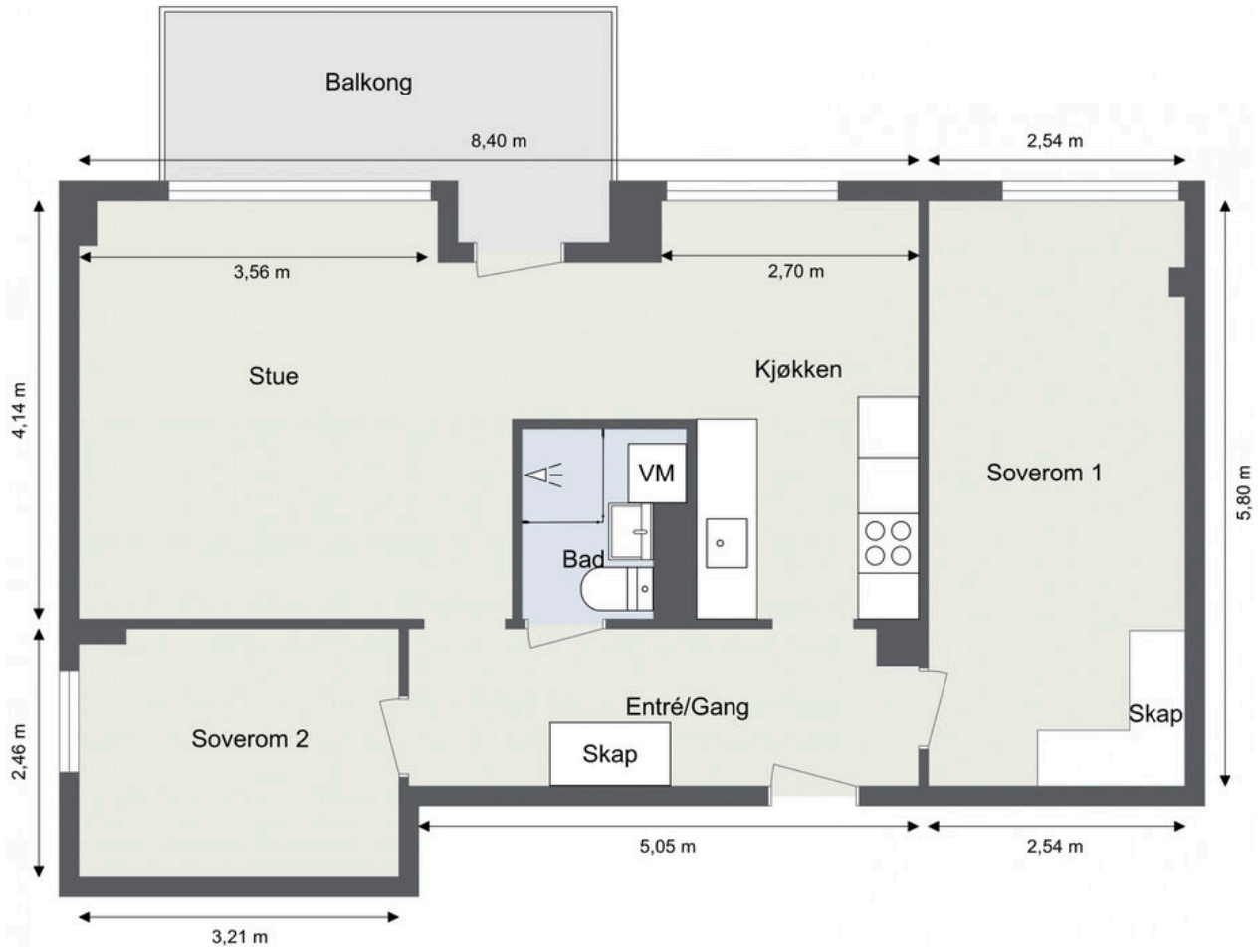
Velkommen til Betzy Kjelsbergs vei 13 - Lys og innbydende 3-roms leilighet i 7.etasje med heis og flott utsikt over byen og fjorden. Lys og luftig stue i tilknytning til kjøkken med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og samtidig rammer inn utsikten. Det er attraktiv beliggenhet i det populære området Lillo/Grefsen, med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter. Et godt utgangspunkt for å benytte nærliggende rekreasjonsmuligheter.

Varmtvann, fyring og internett m.m inkl. i felleskostnadene
Kort vei til Akerselva med bade- og turmuligheter
Attraktiv og familievennlig beliggenhet
Delikat 3-roms med god planløsning
Gangavstand til Nydalen og Storo
Stor solrik balkong
Heisadkomst
To boder

Planløsning

7 etasje.
BRA-I: 65 m²

Tyder

































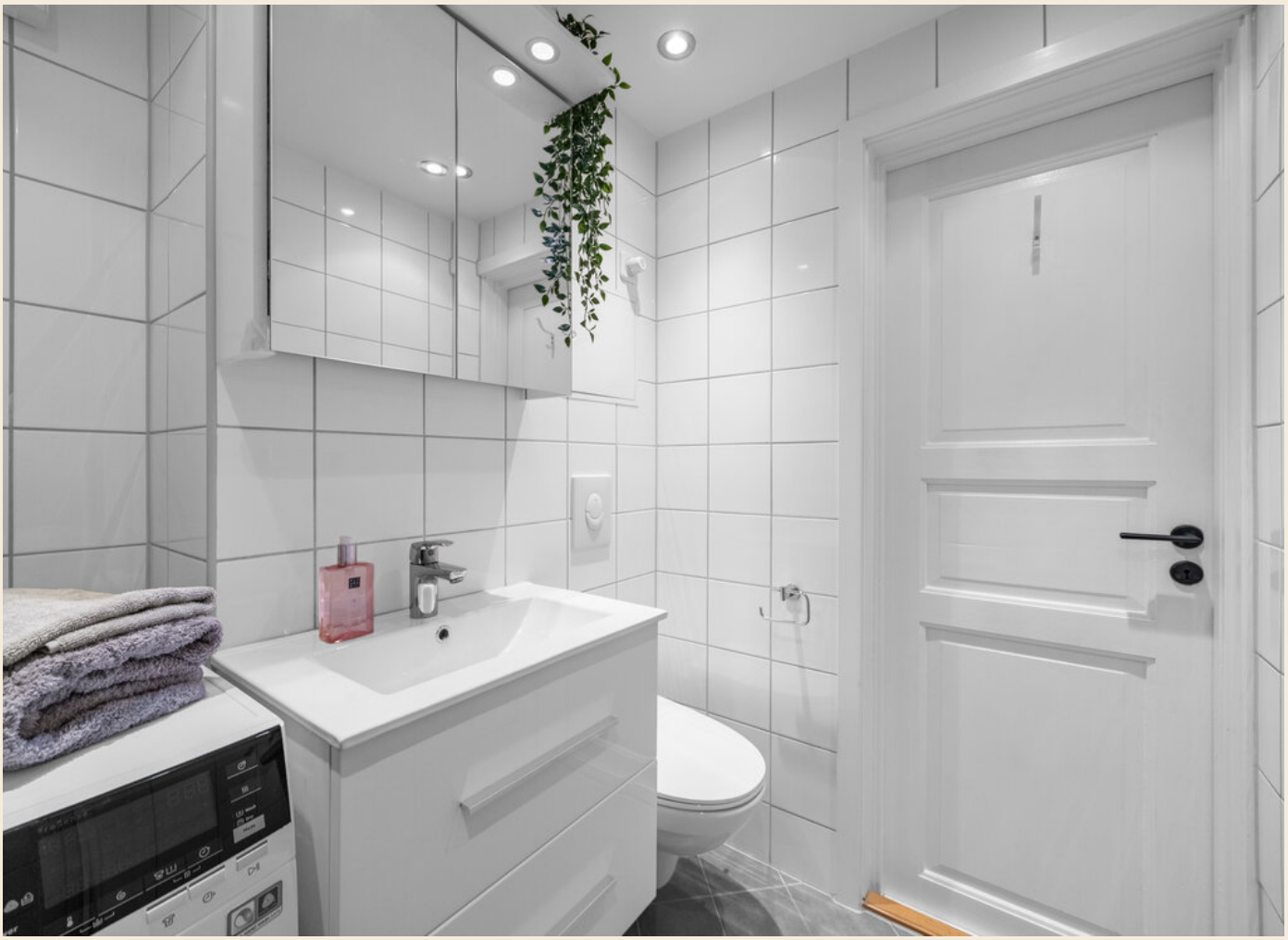






















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0286/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Betzy Kjelsbergs vei 13, 0486 OSLO
Gnr 77, bnr 160 i Oslo kommune
Andelsnr 159 i Lillo Terrasse Borettslag, org.nr. 948308290

Selgere
Bendik Wangen Johnsen
Tina Wangen Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)
213 434,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 963 434,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 972 293,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 981 793,- (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
1960

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré/gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod.
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.

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.

Innhold
Leiligheten ligger i 7. etasje og inneholder entré/gang, stuer, kjøkken, bad og 2 soverom.

Leilighet disponerer to boder, en på 2m² i kjeller og en i underetasje på 3m².

Standard
Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator.
Hvitevarer kjøkken: Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Bad:
Gulv i våtrom. Beskrivelse: Er det synlig membran i sluket? Ja. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet? Ja. Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene? Nei, innenfor normal standard. Vegger i våtrom. Beskrivelse: Flislagte veggoverflater. Sanitærutstyr bad: Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin. Fast inventar bad. Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap Med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Hulltaking bad. 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. Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom? Nei.

Gulvoverflater:
Enstavs laminat.

Veggoverflater:
Strietapet. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater:
Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater i bad.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.

Fast inventar:
Garderobeskap med speilfronter på hovedsoverom og garderobeskap på soverom nr. 2.

Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 05.03.2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang, Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult. Varmekabler i bad i følge eier.

Vann- og avløpsrør:
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i inspeksjonsluke i bad. Åpen ledningsnett i krombelagt kobber i bad. Drensspalte fra fordelerstokker under wc. Stoppekraner i inspeksjonsluke.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad og vegg i kjøkken bak skap. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken. Kullfilterventiløator i kjøkken.

Vannbåren varme:
Raditatorer tilknyttet felles bergvarme.

Balkong:
Balkong i stål og betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Tremmer på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyde er målt til 112 cm.

Vinduer
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011 Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Ytterdør
Entredør i brannklasse EI 30 med 35 db lydmotstand.

Balkongdør:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Etasjeskiller
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken, entre, soverom. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 25 mm mellom rom, mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Parkering
Gateparkering etter gjeldene bestemmelser. Borettslaget disponerer enkelte parkeringsplasser som andelseiere har tilgang til å benytte.

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

Pr. 01.09.2026 er det ikke beboerparkering i Betzy Kjelsbergs vei 13.

Modernisering og påkostninger
Selger har malt kjøkkenfronter, vegger i stue og kjøkken, pusset og malt terrasse, byttet terrassegulv, byttet lister på kjøkken, stue, gang og ekstra soverom. Malt vegger på ekstra soverom. Byttet servant/kjøkkenkum og blandebatteri på kjøkkenet. Skiftet gulv i alle rom unntatt bad, samt malt vegger og byttet gulvlister. Byttet dusjgranityr.

I 2023 skiftet borettslaget alle radiatorventiler og lufteskruer i leilighetene. Rør- og avløpsinstallasjon under kjøkkenvask skiftet 23.03.2026 (utført av familiemedlem med rørleggerutdanning). Ny ytterdør montert av EBM Bygg AS.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * I vår eiertid har vi kun byttet dusjgarnityr i 2025. * Ifølge Egenerklæringsskjema fra forrige eier ha baderommet blitt oppgradert av firma Sanitær og varmevakta med følgende jobb: - Byttet vask

- Byttet servanteskap - Reparert feste til dusjdør. * Badet ble totalrehabilitert som en del av våtromsmoderniseringen i Lillo terrasse borettslag i perioden august 2011 til juli 2012, før vår eiertid. Ut i fra dokumenter jeg har fått fra styret i borettslaget, har arbeidene omfattet blant annet nye flislagte vegger og gulv med membran, utskifting av vann- og avløpsrør, nytt sluk, vannbåren gulvvarme og elektroarbeid. Totalentreprenør: Sans Bygg AS Rørleggerarbeider: Bergersen Vann- og Varme AS Elektroarbeider: Elektro-Sivert Installasjon AS Utført: 2011–2012 (våtromsmodernisering i borettslaget). Elektrisk samsvarserklæring er datert 09.12.2011. Beskrivelse av jobben: - Total rehabilitering av bad. - Nye fliser på vegger og gulv med membran. - Nytt gulv med sluk og vannbåren gulvvarme. - Utskifting av vann- og avløpsrør. - Nytt gulvstående toalett. -Elektroarbeider på bad, herunder downlights, belysning, jordfeilbryter og oppgraderinger av det elektriske anlegget.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før vi overtok boligen, gjennomførte borettslaget en oppgradering av alle baderommene i blokken i perioden 2011–2012. Vi har ikke selv deltatt i eller utført disse arbeidene. Nærmere opplysninger om rehabiliteringen er gitt under punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: se tilsvar på punkt nr. 1.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *I vår eiertid er vi ikke kjent med at det er utført arbeid på det elektriske anlegget i selve leiligheten. Borettslaget oppgraderte imidlertid hovedtavlen for blokk 13 den 12.08.2025. *Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble følgende arbeid utført av Kjelsås Elektro: - Tilkobling av ny stekeovn. - Utskifting av brytere og dimmere. - Oppgradering av sikringsskap. - Økning av kapasitet på en sikringskurs. - Etablering av strømuttak på balkong. *Tidligere eier opplyste også at sikringsskapet ble kontrollert i 2017 i regi av borettslaget, og at eventuelle feil ble utbedret. Utover dette er vi ikke kjent med at det er utført ytterligere arbeid på det elektriske anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? * Sikringsskapet og kontakter ble kontrollert våren 2025 i regi av borettslaget. ingen feil oppdaget. * Tidligere eier opplyste at sikringsskapet ble kontrollert i 2017 i regi av borettslaget, og at eventuelle feil ble utbedret.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Nei. Det er ikke installert elbillader som tilhører boenheten. Borettslaget har imidlertid etablert elbilladere i enkelte garasjer som kan leies etter nærmere avtale.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid er følgende arbeider utført på vann- og avløpsinstallasjoner: * Rør- og avløpsinstallasjonene under kjøkkenvasken ble skiftet 23.03.2026. Arbeidet ble utført av et familiemedlem som er utdannet rørlegger. * Borettslaget gjennomførte høsten 2023 utskifting av alle radiatorventiler (kraner) og lufteskruer i BK 13. * Servant /kjøkkenkum og blandebatteri på kjøkkenet ble skiftet i 2021. (Egeninnsats) I tidligere eiertid er vi kjent med følgende arbeider: * Tidligere eiers egenerklæring utførte Sanitær og Varmevakta utskifting av servant og servanteskap på badet, samt reparasjon av feste til dusjdør. * Badet ble totalrehabilitert som en del av våtromsmoderniseringen i Lillo terrasse borettslag i perioden august 2011 til juli 2012, før vår eiertid. Utover dette er vi ikke kjent med at det er utført ytterligere arbeid på vann- og avløpsinstallasjonene.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Beskriv: Borettslaget har utført lufting av radiatorene i det vannbårne varmeanlegget samt rensing av ventilasjonsanlegget. I forbindelse med rensingen ble ventilasjonsanlegget kontrollert og asbestkartlagt av Mycoteam AS. Det ble påvist asbestholdig materiale inne i ventilasjonskanalene, men ikke i støvprøver tatt fra leilighetene. Rapporten konkluderer med at det er trygt å oppholde seg i leilighetene. For øvrig er selger ikke kjent med gjennomført kontroll av oljetank eller sentralfyr.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * Egeninnsats - Malt kjøkkeninnredning (fronter) juni 2026 * Egeninnsats - Byttet lister på kjøkken, stue, ekstra-soverom juli/august 2026 * Egeninnsats - Malt vegger i stue og kjøkken august 2026 * EBM Bygg AS - Byttet ytterdør på leiligheten november 2025 * Egeninnsats - Malt vegger på ekstra-soverom 2025 * Egeninnsats - Malt vegger på gangen 2025 * Egeninnsats - byttet gulv, samt byttet gulvlister og malt alle vegger på alle rom med unntak av baderom februar 2021.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført radonmåling i blokken i 2020. Leiligheten ligger i 7. etasje, og måleresultatene viste lave radonverdier langt under gjeldende tiltaksgrense. Høyeste målte verdi var 20 ± 6 Bq/m^3.

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.
Ja. Beskriv: Det er ved enkelte anledninger observert noen få sølvkre og majorstuabiller i leiligheten. Selger er ikke kjent med at dette har utgjort et problem eller medført skader.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig bygningsdeler:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betongkonstruksjon.
Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
Felles trapper.
Etasjeskiller i betong.
Dørcalling.
Bygningen har personheis.

Ventilasjon:
Det mangler luftespalte under dør for tilstrekkelig tilluft. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Årsaken vurderes å være manglende etablering ved innsetting av dør. Årsaken vurderes å være oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk, noe som var en vanlig ventilasjonsløsning på oppføringstidspunktet. Manglende luftespalte reduserer luftsirkulasjonen og kan gi dårligere ventilasjon i rommet. Oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk gir redusert luftutskiftning og kan føre til opphopning av fukt og dårligere inneklima. Dette kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader. Hva slags ventilasjon er det i boligen? Naturlig oppdriftsventilasjon. Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler Ja, det er testet og funnet noe svakt.

Vannbåren varme
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Radiatorene og tilhørende røropplegg er av eldre dato. Deler av røropplegget er innkasset i vegger og er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll. TG 2 er gitt på grunn av alder og begrenset inspeksjonsmulighet. Forholdene skyldes radiatorenes og røroppleggets alder, samt at deler av røropplegget er bygget inn. Alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Ved innkassede rør kan eventuelle lekkasjer være vanskelig å oppdage på et tidlig tidspunkt, med økt risiko for skjulte fuktskader.

Vinduer:
Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Årsaken er normal aldring og normal slitasje. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Balkongdør:
Balkongdøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Årsaken er normal aldring og normal slitasje. Balkongdøren har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Skadedyr:
Eier opplyser om at det er observert sølvkre og majorstuebille ved enkelte anledninger i boligen.

Generelle opplysninger:
Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår. 1949] 1969] Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende medfølger ikke:
Hvit taklampe på soverommet.
Vaskemaskin på bad.

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
Energimerking på boligen er D
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
Vannbåren varme som er inkl. i fellesutgiftene.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 2980 kWh. Strømkostnad forrige år: 2769 kr (inkl. nettleie).

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 994,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd, fyring og varmtvann, betjening andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel og tilgang til fellesvaskeri.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 4 994,- per mnd.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2-4 000,- per år avhengig av avtale)

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 600 261,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 401 044,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2025-2026:
Ny hovedtavle, ventilasjon med brannspjeld, nedkjøling og ny branndør i tavlerom
Ferdigstilling av elbillading i de separate garasjene.
Pumpene i trappegang bygget inn i egen branncelle.
Gulvbelegg byttet i venstre heis BK13 og høyre heis BK15
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: 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.

Info fra styret:
Pr. nå er det ingen kostbare prosjekter i borettslaget annet enn normalt vedlikehold av bygningsmassen.

På grunn av prisstigning i kommunale avgifter, leverandørtjenester og diverse vedlikeholdsarbeid ble felleskostnadene økt 1. februar 2026. Vi har per nå ingen konkrete planer om å øke felleskostnadene igjen med det aller første, men dette er noe styret og rådgiver vurderer fortløpende og som det vil bli gitt god informasjon om i forkant.

Vi har en kollektiv avtale om TV- og internett med Telia. Kollektiv Flex Premium 100 gir beboere et grunntilbud med tv-pakken Tv & strømming 55 poeng og 100 Mbps bredbånd. I pakken inngår den nye Telia-boksen med opptaksmulighet og fri etablering av ruter/modem. I tillegg tilbyr Telia borettslaget gunstige priser for oppgradering av bredbåndshastigheten. Pakken inneholder en del faste TV-kanaler samt en del valgfrie kanaler. De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv-tilbudet kan enkelt velge bort dette, og de vil da heller få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 750 Mbps til samme pris. Ønsker beboer derimot å velge bort bredbåndstjenesten vil de få tilgang til hele 110 poeng som man kan velge tv-tjenester for.

Det viktig at potensielle kjøpere setter seg godt inn i husordensregler og vedtekter. Vi har for eksempel vedtekter angående flytting av kjøkken og innglassering av balkong. Utleie følger borettslagsloven.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer (Obos) har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares parallelt med salget. Meldefristen for obosmedlemmer er 16.09.2026 kl 2400. Normalt vil forkjøpsretten bli avklart kort tid etter salg. Kontakt megler for mer informasjon.

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 16.09.2026

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 213 434,-pr. 26.08.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207803235
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 51 331 796,00
Innfrielsesdato: 30.05.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Andel fellesgjeld kr. 198 105,31
Kapitalkostnader: 1 241,37

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208599097
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 3 961 413,00
Innfrielsesdato: 30.07.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Andel fellesgjeld kr. 15 328,97
Kapitalkostnader: 85,96

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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.

Fellesformue
Kr 16 254,- pr. 31.12.2025

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget arrangerer en årlig dugnad på våren. Deltakelse er frivillig, men beboerne oppfordres til å bidra.

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: 14 302 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent og velholdt opparbeidet med et trivelig og variert uteområde som innbyr til både lek, aktivitet og avslapning. Det er asfalterte internveier, samt flere grønne og beplantede områder med busker og trær. Velstelte grøntarealer bidrar til et hyggelig bomiljø, mens sittegrupper gir gode muligheter for å nyte fine dager utendørs.

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
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling
Iht. selger ble det utført radonmåling den 2020. Målingen viser at det er registrert 20 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har god beliggenhet i 7.etg i attraktivt og veletablert borettslag på Grefsen. Det er heis i bygget slik at trappefri adkomst er mulig. Fra stuen er det utgang til solrik balkong på ca. 8 kvm med flott utsikt mot byen og fjorden.

Marka ligger like på oversiden med fine tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. På toppen av Grefsenkollen finner du Grefsenkollen restaurant som i mange år har vært et populært mål for gode søndagsturer. Restauranten er kjent for sin gode mat og praktfulle utsikt utover Oslo. Her finner du også Grefsenkleiva og Trollvannskleiva, et yndet sted for lovende alpinister. Det er 4 heiser og fem nedfarter samt lysløyper innover i marka. I tillegg er det flotte bademuligheter langs Akerselva med alle sine badeplasser som Grønvoldstangen, Stilla, Frysja og Nydalsdammen. Nydalsdammen er nærmeste badeplass ca. 15 min unna til fots. Ønsker man å gå mot sentrum kan man følge Akerselva hele veien ned til Oslo Sentrum. På veien finner man flere parker og blant annet Vulkan og mathallen med alle sine serveringssteder og delikatessebutikker. For den med grønne fingre er også Engebråten Parsellhage rett i nærheten. Dette er Oslos største parsellhage med ca. 480 parseller. Her dyrkes det både grønnsaker, blomster, urter og bær.

Rema 1000 matbutikk med stort vareutvalg ligger like nedenfor blokken. I tillegg er det kun 10-12 minutters gange til Nydalen og Storo storsenter med over 130 butikker, spisesteder og servicetjenester. Her finner man alt man måtte trenge fra dagligvare til jernvarehandel og klesbutikker. Også flere spisesteder, bakeri og treningssenter finner du på Storo senteret. Det finnes også flere treningssentre i Nydalen. I Nydalen finner du også flere spisesteder og ikke minst ODEON kino, Norges største kinosenter med hele 14 saler og muligheten til å vise filmer i IMAX formatet.

God offentlig kommunikasjon i området med flere

bussforbindelser langs Ringveien. Fra Storo (ca. 10 min gange) har man god kollektivdekning med trikk og buss med hyppige avganger, T-banestasjon på Storo og Nydalen, samt tog fra Nydalen stasjon kun 10 min gange fra leiligheten herfra går det tog til Oslo S. Toget går også fra Grefsen stasjon. Flybussen stopper på Ringveien. Det er også kort vei til trikk og buss i Glads vei som enkelt tar deg til Torshov og sentrum eller til Kjelsås.

Området er meget barnevennlig med kort vei til flere populære barnehager og skoler i alle trinn. F. eks ligger Grefsen Skole rett bak blokkene og i tillegg er det gangavstand til BI-Nydalen. Området sokner til Grefsen barneskole. Det er også flere barnehager rett ved. f. eks ligger Grefsens Menighets barnehage og Bråtenalleen Barnehage inne 10 min gange.

Skoler og barnehager
Grefsen skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.04.1963.

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.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-636, Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.77 bnr.50,52 m.fl. Lillo.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Betzy Kjelsbergs vei 10 - Tilbygg - Oppgradering av brannsikkerhet.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606489

Othilie Tonnings vei 20B - Etablering av boenhet og fasadeendring.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202520459

Kapellveien 68 - Endring av tekniske anlegg for pasientvarsling - Lillohjemmet.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514630

Kapellveien 68 - Oppgradering av tak - Lillohjemmet.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521068

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 670,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 7 000,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 170,- 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. 3 900,-.

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 9. september 2026

Ansvarlig megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Betzy Kjelsbergs vei 13

Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.)	734 elever, 37 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	644 elever, 28 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	619 elever, 38 klasser	12 min 🚶 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	12 min 🚶 1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	14 min 🚶 1.1 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	4 min 🚗 3.1 km

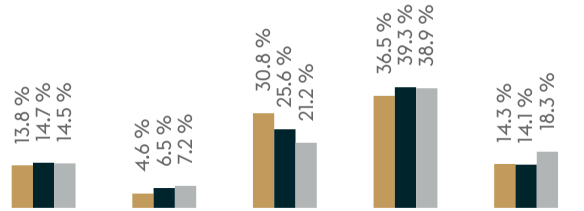
Offentlig transport

Nydalen stasjon	Linje FB3, 23, 24	4 min 🚶 0.3 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	8 min 🚶 0.6 km
Nydalen	Linje 4, 5	12 min 🚶 1 km
Glads vei	Linje 11, 12	14 min 🚶 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 5.9 km

Barnehager

Grefsen Kirkes barnehage (1-5 ...	31 barn	8 min 🚶 0.6 km
Bråtenalleen barnehage (1-6 år...	108 barn	8 min 🚶 0.7 km
Nydalen barnehage (1-5 år)	32 barn	12 min 🚶 1 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 87/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Grefsen skole	5 min
Engebråten skole - idrettshall	12 min
SiO Athletica Nydalen	11 min
EVO Nydalen	11 min

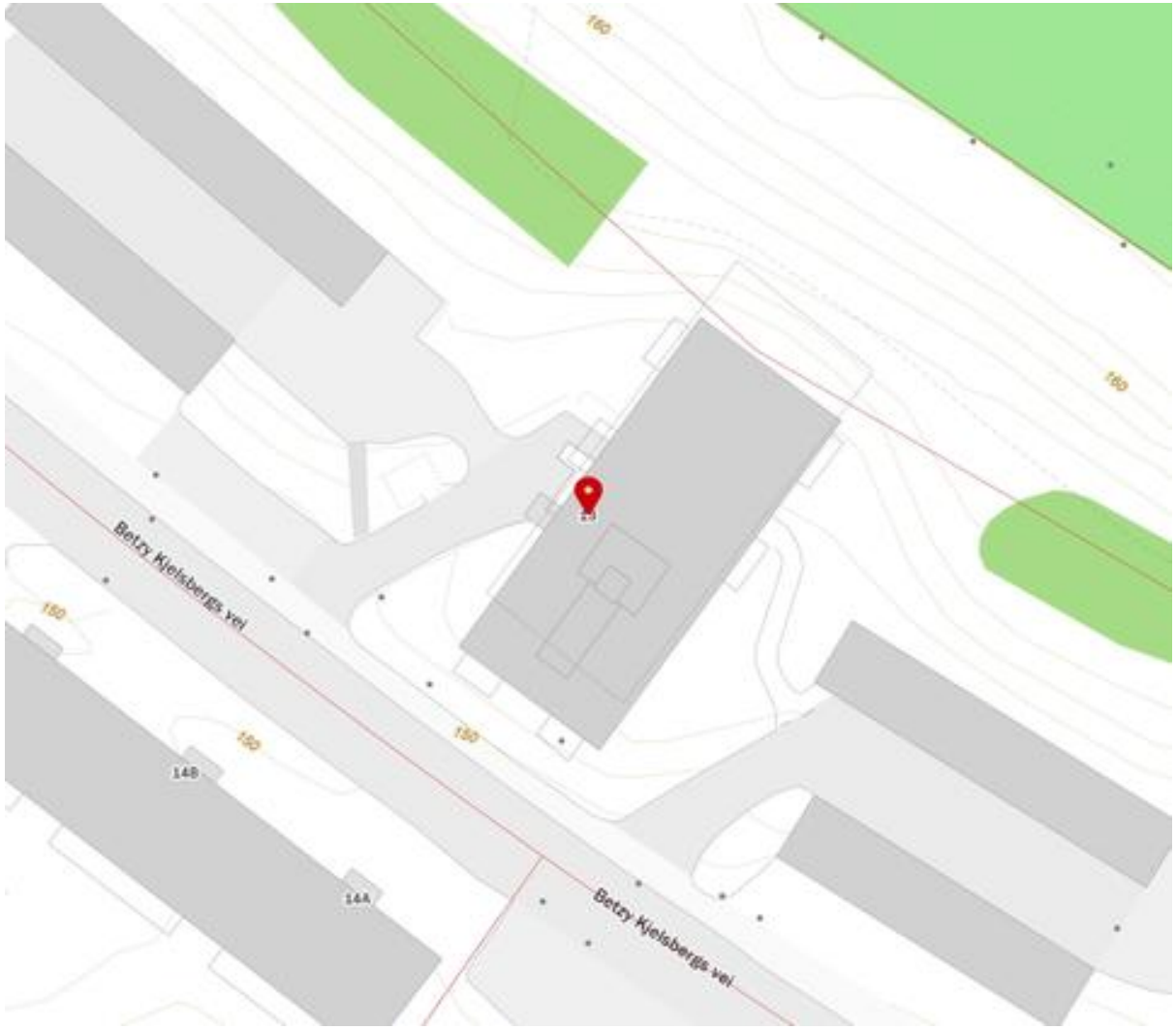
«Fantastisk utsikt, nær byen og nær marka. Kjøpesenter i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

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 2026

Tyder

Tilstandsrapport

Betzy Kjelsbergs vei 13, 0486 Oslo

Befaringsdato:	Torsdag 6. august 2026
Utskriftsdato:	Mandag 17. august 2026
Referanse:	13937

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Matias H. Løberg

Matias Løberg

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Ventilasjon Tekniske anlegg	Det mangler luftespalte under dør for tilstrekkelig tilluft. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel ...	Side 12
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Radiatorene og tilhørende røropplegg er av eldre dato. Deler av røropplegget er innkasset i vegger og er derfor ikke tilgjengelig for ...	Side 13
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 14
Balkongdør Bygningsdeler generelt	Balkongdøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 14
Skadedyr	I henhold til NS 3600 skal det gis TG 2 der det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagekspert for å avklare omfanget.	Side 16

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis kjeller og underetasje.
Leilighet i 7. etasje med balkong.

Leilighet med normal standard.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1960, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Tina Wangen Johnsen & Bendik Wangen Johnsen å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		2			
Underetasje		3			
7. etasje	65			8	
Sum	**65**	**5**	**0**	**8**	**0**
Sum BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
Underetasje		Ekstern bod	
7. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré/Gang		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (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 tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Bendik Wangen Johnsen
Takstmenn:	Matias Løberg
Tilstede:	Matias Løberg Bendik Wangen Johnsen Tina Wangen Johnsen

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 77 Bnr: 160
Tomteareal:	14283.9 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Tina Wangen Johnsen & Bendik Wangen Johnsen
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	159
Aksjeselskap:	Lillo Terrasse Borettslag
Organisasjonsnummer:	948308290
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1960

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets 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.

Beskrivelse:

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er rehabilitert i forbindelse med borettslagets våtromsmodernisering i 2011/2012.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

TG 1

Beskrivelse: Det er fremvist ferdigattest datert 09.10.2012 samt dokumentasjon fra våtromsmoderniseringen utført i 2011/2012. Det fremkommer at OBOS Prosjekt AS var ansvarlig for uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom. Beboermappen beskriver blant annet utførelse av membran, sluk samt vann- og avløpsarbeider. Dokumentasjonen tilfredsstiller kravene til TG 0 i NS 3600:2025 + AC:2026.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap Med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter over servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

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.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 05.03.2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang,
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult.
Varmekabler i bad i følge eier.

Samsvarserklæring signert og datert 09.12.2011 er fremvist for følgende arbeider:
Levert, montert og opplegg av 4 stk downlights i tak. Det er benyttet downlights type SG Jupiter 12V 35W IP44.
- Downlights er tilkoblet med 2 stk elektroniske trafoer type MicroMatic 6630113 Tronic 35-105W samt 1 stk lysdemper type MicroMatic 1404491 Tronic 20-420W.
- Opplegg til og tilkoblet 1 stk speilskap/speilbelysning som er levert og montert av rørlegger.
- Opplegg av 1 stk 2-pol bryter for lampepunkt på vegg.
- Levert og montert 1 stk jordfeilbryter (type MTF 2001H 16A 30mA) i bryterpanel for kurs til bad.
- Remontert punkt for stikkontakt, herunder ny stikkontakt levert av oss.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Varme, ventilasjons, 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. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
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.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i inspeksjonsluke i bad. Åpen ledningsnett i krombelagt kobber i bad. Drensspalte fra fordelerstokker under wc. Stoppekraner i inspeksjonsluke.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad og vegg i kjøkken bak skap. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken. Kullfilterventiløator i kjøkken.
Vurdering:	Det mangler luftespalte under dør for tilstrekkelig tilluft. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Årsaken vurderes å være manglende etablering ved innsetting av dør. Årsaken vurderes å være oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk, noe som var en vanlig ventilasjonsløsning på oppføringstidspunktet.
Konsekvens:	Manglende luftespalte reduserer luftsirkulasjonen og kan gi dårligere ventilasjon i rommet. Oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk gir redusert luftutskiftning og kan føre til opphopning av fukt og dårligere inneklima. Dette kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Naturlig oppdriftsventilasjon

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Raditatorer tilknyttet felles bergvarme.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Radiatorene og tilhørende røropplegg er av eldre dato. Deler av røropplegget er innkasset i vegger og er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll. TG 2 er gitt på grunn av alder og begrenset inspeksjonsmulighet.
Årsak:	Forholdene skyldes radiatorenes og røroppleggets alder, samt at deler av røropplegget er bygget inn.
Konsekvens:	Alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Ved innkassede rør kan eventuelle lekkasjer være vanskelig å oppdage på et tidlig tidspunkt, med økt risiko for skjulte fuktskader.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i stål og betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Tremmer på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyde er målt til 112 cm.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Stål og betong

Antall kvadratmeter
8

Vinduer og ytterdører

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 vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011 Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, alle vinduene er funksjonstestet

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdør* TG 1

Beskrivelse:	Entredør i brannklasse EI 30 med 35 db lydmotstand.

Vinduer og ytterdører - *Balkongdør* TG 2

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1988.
Vurdering:	Balkongdøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Balkongdøren har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvilken produsent er kjøkkenet
IKEA

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Etasjeskiller

TG 1

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.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken, entre, soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 25 mm mellom rom, mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Enstavs laminat.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Strietapet. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater i bad.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Himlingshøyde målt under befaringen
2.41 m.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Vurdering:	Enkelte merker og riper. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter og og speilfronter i entre og ett soverom.

Skadedyr

TG 2

Beskrivelse:	Eier opplyser om at det er observert sølvkre og majorstuebille ved enkelte anledninger i boligen.
Vurdering:	I henhold til NS 3600 skal det gis TG 2 der det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagekspert for å avklare omfanget.
Årsak:	Årsaken til forekomsten er ikke kjent.
Konsekvens:	Skadedyr kan spre seg i boligen, og tiltak for bekjempelse kan bli nødvendig.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår. 1949-1969- Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse:	Det er fremvist dokumentasjon for våtromsmodernisering av badet utført i 2011/2012 av Sans Bygg AS, med Bergersen Vann- og Varme AS som ansvarlig for sanitærarbeider og OBOS Prosjekt AS for prosjekt-/byggeledelse og uavhengig kontroll av fuktsikring. Det er fremvist beboermappe for våtromsmoderniseringen, utarbeidet mai 2011, med beskrivelse av utførte bygningsmessige arbeider, membran, sluk, vann- og avløpsrør samt øvrige arbeider på badet. Det er fremvist samsvarserklæring datert 09.12.2011 for elektriske arbeider utført i forbindelse med rehabilitering av badet. Arbeidene er utført av Elektro-Sivert Installasjon AS.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Leiligheten ligger i byggets 7.etasje.
Vurdering:	Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "usikker/ moderat til lav" aktsomhet for radon. Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av betong i etasjeskillere, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk. Det var ikke sammen krav til branntetting av rørgjennomføringer, ytterdører, etc.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	05-08-2026		Eiers egenerklæring er mottatt via e-post.
El. tilsyn	05-03-2025	Utført.	
Godkjente plantegninger	12-08-2026		Godkjente plantegninger er innhentet via saksinnsyn Oslo.
Eier	06-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

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 og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bendik Wangen Johnsen	9578-5997-4-2262590	2026-08-04 23:30:37
Tina Wangen Johnsen	9578-5999-4-1992445	2026-08-04 23:54:12

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
4. aug. 2026

Oppdragsnummer
13-0286/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Betzy Kjelsbergs vei 13, 0486 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Bendik Wangen Johnsen, Tina Wangen Johnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. januar 2021

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: 8547414
Forsikret i: Utdanningsforbundet/tryg

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * I vår eiertid har vi kun byttet dusjgarnityr i 2025. * Ifølge Egenerklæringsskjema fra forrige eier har baderommet blitt oppgradert av firma Sanitær og varmevakta med følgende jobb: - Byttet vask - Byttet servanteskap - Reparert feste til dusjdør. * Badet ble totalrehabilitert som en del av våtromsmoderniseringen i Lillo terrasse borettslag i perioden august 2011 til juli 2012, før vår eiertid. Ut i fra dokumenter jeg har fått fra styret i borettslaget, har arbeidene omfattet blant annet nye flislagte vegger og gulv med membran, utskifting av vann- og avløpsrør, nytt sluk, vannbåren gulvvarme og elektroarbeid. Totalentreprenør: Sans Bygg AS Rørleggerarbeider: Bergersen Vann- og Varme AS Elektroarbeider: Elektro-Sivert Installasjon AS Utført: 2011–2012 (våtromsmodernisering i borettslaget). Elektrisk samsvarserklæring er datert 09.12.2011. Beskrivelse av jobben: - Total rehabilitering av bad. - Nye fliser på vegger og gulv med membran. - Nytt gulv med sluk og vannbåren gulvvarme. - Utskifting av vann- og avløpsrør. - Nytt gulvstående toalett. -Elektroarbeider på bad, herunder downlights, belysning, jordfeilbryter og oppgraderinger av det elektriske anlegget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før vi overtok boligen, gjennomførte borettslaget en oppgradering av alle baderommene i blokken i perioden 2011–2012. Vi har ikke selv deltatt i eller utført disse arbeidene. Nærmere opplysninger om rehabiliteringen er gitt under punkt 1.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: se tilsvar på punkt nr. 1

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *I vår eiertid er vi ikke kjent med at det er utført arbeid på det elektriske anlegget i selve leiligheten. Borettslaget oppgraderte imidlertid hovedtavlen for blokk 13 den 12.08.2025. *Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble følgende arbeid utført av Kjelsås Elektro: - Tilkobling av ny stekeovn. - Utskifting av brytere og dimmere. - Oppgradering av sikringsskap. - Økning av kapasitet på en sikringskurs. - Etablering av strømuttak på balkong. *Tidligere eier opplyste også at sikringsskapet ble kontrollert i 2017 i regi av borettslaget, og at eventuelle feil ble utbedret. Utover dette er vi ikke kjent med at det er utført ytterligere arbeid på det elektriske anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? * Sikringsskapet og kontakter ble kontrollert våren 2025 i regi av borettslaget. ingen feil oppdaget. * Tidligere eier opplyste at sikringsskapet ble kontrollert i 2017 i regi av borettslaget, og at eventuelle feil ble utbedret.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Det er ikke installert elbillader som tilhører boenheten. Borettslaget har imidlertid etablert elbilladere i enkelte garasjer som kan leies etter nærmere avtale.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid er følgende arbeider utført på vann- og avløpsinstallasjoner: * Rør- og avløpsinstallasjonene under kjøkkenvasken ble skiftet 23.03.2026. Arbeidet ble utført av et familiemedlem som er utdannet rørlegger. * Borettslaget gjennomførte høsten 2023 utskifting av alle radiatorventiler (kraner) og lufteskruer i BK 13. * Servant /kjøkkenkum og blandebatteri på kjøkkenet ble skiftet i 2021. (Egeninnsats) I tidligere eiertid er vi kjent med følgende arbeider: * Tidligere eiers egenerklæring utførte Sanitær og Varmevakta utskifting av servant og servanteskap på badet, samt reparasjon av feste til dusjdør. * Badet ble totalrehabilitert som en del av våtromsmoderniseringen i Lillo terrasse borettslag i perioden august 2011 til juli 2012, før vår eiertid. Utover dette er vi ikke kjent med at det er utført ytterligere arbeid på vann- og avløpsinstallasjonene.

---

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

Eventuell kommentar: Vi er ikke kjent med at boligen eller eiendommen er blitt endret, bygget ut eller bruksendret etter opprinnelig byggeår.

---

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: Borettslaget har utført lufting av radiatorene i det vannbårne varmeanlegget samt rensing av ventilasjonsanlegget. I forbindelse med rensingen ble ventilasjonsanlegget kontrollert og asbestkartlagt av Mycoteam AS. Det ble påvist asbestholdig materiale inne i ventilasjonskanalene, men ikke i støvprøver tatt fra leilighetene. Rapporten konkluderer med at det er trygt å oppholde seg i leilighetene. For øvrig er selger ikke kjent med gjennomført kontroll av oljetank eller sentralfyr.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * Egeninnsats - Malt kjøkkeninnredning (fronter) juni 2026 * Egeninnsats - Byttet lister på kjøkken, stue, ekstra-soverom juli/august 2026 * Egeninnsats - Malt vegger i stue og kjøkken august 2026 * EBM Bygg AS - Byttet ytterdør på leiligheten november 2025 * Egeninnsats - Malt vegger på ekstra-soverom 2025 * Egeninnsats - Malt vegger på gangen 2025 * Egeninnsats - byttet gulv, samt byttet gulvlister og malt alle vegger på alle rom med unntak av baderom februar 2021

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført radonmåling i blokken i 2020. Leiligheten ligger i 7. etasje, og måleresultatene viste lave radonverdier langt under gjeldende tiltaksgrense. Høyeste målte verdi var 20 ± 6 Bq/m^3.

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.

Ja

Beskriv: Det er ved enkelte anledninger observert noen få sølvkre og majorstuabiller i leiligheten. Selger er ikke kjent med at dette har utgjort et problem eller medført skader.

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

Eventuell kommentar: Vi har tilstandsrapport fra da vi overtok boligen. Utover dette er vi ikke kjent med at det foreligger skaderapporter eller andre tilstandsvurderinger av boligen.

---

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

Eventuell kommentar: Vi er ikke kjent med forslag til eller vedtatte reguleringsplaner, byggeplaner, nabovarsler eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller dens omgivelser ut over det som fremgår av borettslagets ordinære vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider.

---

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: 13-0286/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tina Wangen Johnsen	**2026-08-04**	**Bendik Wangen Johnsen**	**2026-08-04**

Identifikasjon

Tina Wangen Johnsen

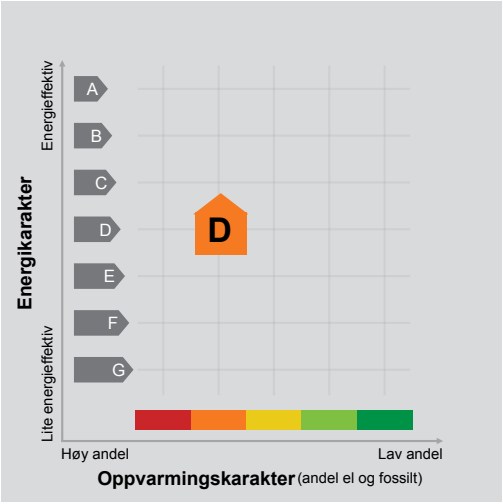
Identifikasjon

Bendik Wangen Johnsen

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LILLO TERRASSE BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	36
Postnummer	0486
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	160
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80197446
Merkenummer	Energiattest-2025-238899
Dato	20.12.2025
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:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene 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 enheter (36)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0103	0	0	9
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0103	0	0	21
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0103	0	0	15
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0103	0	0	4
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0203	0	0	39
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0203	0	0	27
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0203	0	0	33
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0203	0	0	45
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0303	0	0	63
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0303	0	0	57
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0303	0	0	69
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0303	0	0	51
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0403	0	0	93
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0403	0	0	75
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0403	0	0	81
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0403	0	0	87
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0503	0	0	105
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0503	0	0	99
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0503	0	0	117
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0503	0	0	111
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0603	0	0	135
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0603	0	0	123

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0603	0	0	129
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0603	0	0	141
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0703	0	0	159
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0703	0	0	147
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0703	0	0	153
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0703	0	0	165
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0803	0	0	171
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0803	0	0	183
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0803	0	0	189
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0803	0	0	177
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0903	0	0	195
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0903	0	0	201
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0903	0	0	213
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0903	0	0	207

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	46 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	157 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	13,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,4 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	113,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	182,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 916 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	151,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 298 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	151,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 916 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	9 916 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 916 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	72,7 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0286/26 . Vår ref.: 0173-1-716 Dato: 26.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lillo Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr:	948308290
Andelseier:	Johnsen, Bendik Wangen
Medeier:	Johnsen, Tina Wangen
Leilighetsnummer:	716
Adresse:	Betzy Kjelsbergs Vei 13, 0486 OSLO
Andelsnummer:	159
Gnr.	77
Bnr.	160

Borettsinnskudd: Kr. 9 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1386796.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207803235
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	50 940 951,00
Innfrielsesdato:	30.05.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208599097
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%

Restsaldo	3 941 700,00
Innfrielsesdato:	30.07.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 994,04,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	957,00	
Felleskostnader	4 037,04	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	439,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 211,-
Annen formue:	16 254,-
Gjeld:	216 264,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207803235
Restsaldo:	198 105,31
Kapitalkostnader:	1 241,37
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208599097
Restsaldo:	15 328,97
Kapitalkostnader:	85,96
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 213 434,28,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

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/Kjell-Jostein Sivertsen, e-post: lillo.terrasse@gmail.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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne

personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS 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. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
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 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai 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
Analog stemmeseddel skal leveres i styrets postkasse, utfylt med fullt navn og leilighetsnummer.
Vedleggene under sak 4 ligger bakerst i heftet.

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. Forslag om å annullere vedtak om ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene
9. Forslag om endring av husordensreglene pkt 2

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 valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sigri Sandberg og Geir Thore Haugland 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 arbeid & årsrapport - 2025 .pdf
2. 173 Lillo Terrasse Borettslag - Revisjonsberetning 2025 (1).pdf
3. 173 Lillo Terrasse brl 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kjell-Jostein Sivertsen

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

- Gorm Arne Dahl-Eriksen
- Ida Kristine Linna

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

- Hege Wiig Hindenes

- Mats Herman Korneliussen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sarasadat Estiri
- Sverre Daniel Gaupås
- 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:

- Hege Wiig Hindenes

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

- Gorm Arne Dahl-Eriksen

Sak 8

Forslag om å annullere vedtak om ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble på årsmøtet i 2025 besluttet å bytte ut dagens reservasjonsløsning med EC Flex Touch G2. Det ble i ettertid oppdaget at løsningen ikke har universell utforming. Styret har i samarbeid med leverandør hatt kontakt med produsent, og det har ikke lykkes å få et tilfredsstillende svar på når dette skal være på plass.

Krav om universell utforming er forankret i Likestillings- og diskrimineringsloven og vesentlige oppgraderinger skal følge kravene av dagens byggtekniske forskrift (TEK17). Det foreslås derfor å annullere vedtaket om ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene fra generalforsamlingen i 2025.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det stemmes FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås å annullere vedtaket om ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene fra generalforsamlingen i 2025.

Sak 9

Forslag om endring av husordensreglene pkt 2

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fra:

"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."

Til:

"Fellesarealene er viktige områder for fremkommelighet og nytte. Utearealene skal også være til rekreasjon og glede. **Det er derfor ikke tillatt å bruke fellesarealene eller uteområdene på en måte som påfører andre andelseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det er blant annet ikke tillatt å plassere barnevogner, sparkesykler, sykler, skotøy, søppel og lignende i korridorer, inngangspartier eller der hvor dette ikke hører naturlig hjemme.** Dette for å ivareta brannsikkerhet, fri rømningsvei og tilgjengelighet.

Det er videre ikke tillatt å bruke innkjørsel, inngangsparti eller korridorer som byggeplass, materiallager eller lagringsplass for avfall. Dette gjelder særlig bruk av iSEKK eller lignende. Fellesarealene og uteområdene skal kunne brukes av alle beboere, og blokkering eller uforholdsmessig beslagleggelse av disse er ikke tillatt.

Styret eller vaktmester vil kunne fjerne gjenstander plassert i strid med disse reglene uten forvarsel for andelseiers regning. Dette for å ivareta fremkommelighet for utrykningskjøretøy, HMS, fri rømningsvei og for å hindre ulykker."

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR endringen.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnhild Synnøve Eltoft	Betzy Kjelsbergs vei 15
Nestleder	Gorm Arne Dahl-Eriksen	Betzy Kjelsbergs vei 15
Styremedlem	Emil Bye Guildford	Betzy Kjelsbergs vei 13
Styremedlem	Ida Kristine Linna	Betzy Kjelsbergs vei 7
Varamedlem	Roberth Strand	Betzy Kjelsbergs vei 15
Varamedlem	Thomas Sletmo	Betzy Kjelsbergs vei 11
Varamedlem	Sarasadat Estiri	Betzy Kjelsbergs vei 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Gorm Arne Dahl-Eriksen	Betzy Kjelsbergs vei 15
Varadelegert	Roberth Strand	Betzy Kjelsbergs vei 17

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på fortrinnsvis Vibbo, 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 2025-2026:

Oppgradering av 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 med brannspjeld og vann-til-luft-nedkjøling av el-tavlerommene. Styret jobbet sammen med leverandørene våre Kjelsås Elektro AS og Nordisk Energikontroll AS for å få dette på plass i løpet av sommeren og høsten 2025. Det ble også montert nye, godkjente branndører i alle tavlerommene.

Elbillading i garasjene:
I løpet av høsten 2024 etablerte styret, i samarbeid med Kjelsås Elektro AS, en infrastruktur som tilrettela for å installere ladepunkter i de separate garasjene mellom BK 15 og BK 11. Fordi at vi ikke kunne ta sjansen på å belaste strømnettet i borettslaget ytterligere før hovedtavlene var oppgradert og vi var helt sikre på at kapasiteten ville være tilstrekkelig, måtte dette vente til tavlerommene var oppgradert.

Høsten 2025 fikk vi klarsignal for å gå videre med prosjektet, og det ble da innhentet ulike pristilbud, og det ble inngått avtale med Sterkstrom AS for levering og montering av Zaptec Pro ladere, og med Aneo Mobility AS som ladeoperatør. I starten av februar 2026 var anlegget endelig klart for å tas i bruk.

Diverse brannsikringstiltak i borettslaget:
Det siste året har styret jobbet mye sammen med Norsk Brannvern AS, Oslo Brannsikring AS og EBM Bygg AS med ulike kontroller og tiltak for å forbedre den generelle brannsikkerheten i borettslaget, både i fellesområdene og i leilighetene:

Årlig utfører Norsk Brannvern AS en kontroll hvor de kartlegger brannsikkerheten i leilighetene, besvarer spørsmål og utfører enkle kontroller. De bytter også batterier og tester røykvarslere. I januar 2026 utbedret også Norsk Brannvern samtlige avvik på manglende røykvarslere eller slokkeutstyr som ble avdekket under kontrollen. Samtlige leiligheter har i år fått utdelt nye pulverapparater, da de forrige skumapparatene inneholdt det miljøskadelige stoffet PFAS.

Hvert år foretar Norsk Brannvern AS også en rekke kontroller av brannsikkerheten i fellesarealene i borettslaget. De kontrollerer blant annet slukkeutstyr, brannskilt og rømningsskilt. De tester også brannvarslingsanlegget og de funksjonstester brannslangene. Hvert femte år skal det i tillegg foretas en utvidet trykktest av brannslangene for å avdekke

lekkasjer og andre avvik. Samtlige kontroller ble utført i 2025 og avvik som ble avdekket har blitt utbedret.

Dørene til tavlerommene og dørene i trappegangen i 12. etasje som går inn til ventilasjon- og heismaskinrommet har i inneværende år blitt byttet til godkjente branndører på bakgrunn av dagens gjeldende branntekniske forskrifter for tekniske rom og rømningsveier. Det ble også ettermontert røyktettelister på dørene som går inn til vaskeriene og på kjellerdøren i trappegangen. Dette førte til at det var litt vanskelig å låse opp dørene i starten, men dette virker heldigvis å ha gått seg til etterhvert.

De trykkforsterkende vannpumpene som står nederst i trappegangen har blitt bygget inn i en egen branncelle. Dette er fordi pumpene står i en rømningsvei og det er derfor viktig at vi eliminerer risikoen for at en potensiell brann i de elektriske komponentene kan fylle trappegangen med røyk. Samtidig som vi får en tryggere rømningsvei vil det bli mindre støy fra pumpene i trappegangen og det vil se mye bedre ut når man går ned i kjelleren. Det gjenstår å montere røykdetektor og ventilasjon med brannspjeld før arbeidet er helt ferdig.

Rens av ventilasjonsanlegget
På grunn av mye støv og fett i kanalene ble vi anbefalt en komplett rens av hele ventilasjonsanlegget for et bedre inneklima, mindre brannfare og en mer energieffektiv drift. Det ble derfor innhentet tilbud og igangsatt en komplett rens av ventilasjonsanlegget i borettslaget.

Underveis fikk arbeiderne mistanke om at betongen på innsiden av kanalene inneholdt asbest, og arbeidene måtte derfor avbrytes inntil man fikk sjekket opp i dette. Det ble derfor foretatt kamerainspeksjon av kanalene, og det ble tatt prøver av både betongen og støvet i leilighetene. Det ble da bekreftet at betongen inneholdt asbest, men at det ikke var noen spor av asbest i leilighetene. Dette betyr at det er trygt å oppholde seg i leilighetene, men at styret etterhvert må se på andre måter å få renset kanalene for støv og fett.

Norgespris
Styret vedtok på styremøtet 11. november å gå over til Norgespris på samtlige målere i fellesarealene i borettslaget. Ordningen har et månedlig forbrukstak på 5 000 kWh per måler og dette vil gi en stipulert besparelse på ca. 35 000 kr i strømkostnader i 2026.

Generelt vedlikehold:
Døren til sykkelboden ved garasjene mellom BK13 og BK11 var defekt på grunn av hærverk eller forsøk på innbrudd og måtte byttes. Også en boddør i BK13 hadde store skader, men disse lot seg utbedre og det var derfor ikke behov for å bytte døren. Det har i tillegg vært nødvendig å skifte ut et par dørpumper og låser rundt omkring i borettslaget i inneværende periode.

Med jevne mellomrom må gulvene bones for å beskytte overflaten mot slitasje, riper og misfarging, og styret fikk dermed samtlige korridorer bonet høsten 2025. Gulvbelegget i venstre heis i BK13 og høyre heis i BK15 var ødelagt og ble byttet.

Callinganlegget:
Callinganlegget har vært relativt stabilt i inneværende periode og styret har jobbet fortløpende sammen med leverandør med å utbedre ulike feilmeldinger vi har mottatt. Det har tidvis vært problemer med at skjermene blir for kalde eller for varme, og det sees nå på ulike løsninger for å utbedre dette.

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 2025 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, nå Colbal Connect, 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 uten ekstra kostnader.

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 service og vedlikehold av rørsystemene i alle fellesarealer og på radiatorene i leilighetene.

Større vedlikehold og rehabilitering i lillo terrasse borettslag:

2025-2026	Ny hovedtavle, ventilasjon med brannspjeld, nedkjøling og ny branndør i tavlerom Ferdigstilling av elbillading i de separate garasjene Pumpene i trappegang bygget inn i egen branncelle Gulvbelegg byttet i venstre heis BK13 og høyre heis BK15

	Byttet inngangsdører til 32 leiligheter Ny branndør i trappegangen i 12. etasje Ettermontert røyktettelister på vaskeri og kjellerdør
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 berederrom Reparering av garasjetakene
2005-2006	Nye nødlys Gulv og vegger i søppelrom malt + nye dører Nye inngangsdører montert i alle blokkene Nytt gulvbelegg i heisene
2004	Fotocellene i heisene er byttet ut med fotolister.
2003	Rehabilitering av yttervegg (øst) i BK 13.
1998	12 nye vaskemaskiner 4 nye lekeplasser.
1996	Ny olketank og fyrkjele
1994	Omlegging av alle tak
1989-1993	Isolert fasader, utskifting av vinduer og balkongdører, nye balkonger, nye garasjeporter, nye varmtvannsberedere, installasjon av elektrokjele, restaurert inngangspartiene, varmekabler i oppkjørsel.

Til generalforsamlingen i LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for LILLO TERRASSE BORETTSLAG som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. 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 for MKE, 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, 15. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

LILLO TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948308290, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 704 400**	**5 782 022**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 891 295	-48 294
Tilbakeføring av avskrivning	16	40 608	41 185
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 092 117	-987 326
Tillegg for nye langsiktige lån	18	4 000 000	0
Tillegg for nye anlegg:			-66 801
Red. annen langs. gjeld	20	-2 500	-1 000
Innsk. øremerk. bankkto		-13 653	-15 386
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-958 957**	**-1 077 622**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 745 443**	**4 704 400**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 227 946	5 362 101
Kortsiktig gjeld		-482 503	-657 701
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 745 443**	**4 704 400**

Dokument-ID 09222115557577944384

LILLO TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948308290, KLIENTNR. 173

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostna	2	11 534 304	11 532 304	12 014 000	15 802 000
Vaskeri		0	1 750	0	0
Garasjer	9	482 782	480 400	480 000	0
Andre anlegg	10	2 893 440	2 893 440	2 890 000	0
Andre inntekter	3	15 751	7 947	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 926 277**	**14 915 841**	**15 394 000**	**15 812 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-67 680	-69 510	-75 000	-74 500
Styrehonorar	5	-480 000	-450 000	-475 000	-500 000
Avskrivninger	16	-40 608	-41 185	-34 000	-34 000
Revisjonshonorar	6	-17 000	-15 500	-16 000	-16 500
Forretningsførerhonorar		-295 320	-283 965	-300 000	-308 000
Konsulenthonorar		-55 087	-46 148	-85 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-5 282 124	-3 656 382	-4 347 000	-3 681 000
Forsikringer		-599 857	-545 234	-653 000	-613 000
Kommunale avgifter	8	-2 506 751	-2 289 026	-2 630 500	-2 545 500
Garasjer	9	-471 826	-437 987	-350 000	-400 000
Andre anlegg	10	-2 062 141	-364 238	-600 000	-600 000
Energi/fyring	11	-1 063 168	-1 121 023	-1 200 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 314 122	-1 218 612	-1 300 000	-1 450 000
Andre driftskostnader	12	-1 792 089	-1 625 515	-1 761 800	-1 777 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 047 771**	**-12 164 325**	**-13 827 300**	**-13 070 300**
DRIFTSRESULTAT		**-1 121 494**	**2 751 516**	**1 566 700**	**2 741 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	112 907	170 522	0	0
Finanskostnader	14	-2 882 708	-2 970 332	-2 920 000	-2 746 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNAD		**-2 769 801**	**-2 799 810**	**-2 920 000**	**-2 746 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 891 295**	**-48 294**	**-1 353 300**	**-4 300**
Overføringer:					
Udekket tap:		-3 891 295	-48 294		

Dokument-ID 09222115557577944384

LILLO TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948308290, KLIENTNR. 173

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	45 727 647	45 727 647
Tomt		505 953	505 953
Andre varige driftsmidler	16	2 087 757	2 128 365
Øremerkede bankinnskudd		574 725	477 914
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 896 082**	**48 839 878**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 500	0
Forskuddsbetalte kostnader		389 177	378 920
Driftskonto OBOS-banken		2 393 006	1 136 177
Driftskonto OBOS-banken II		5 393	5 393
Sparekonto OBOS-banken		1 435 869	3 841 611
SUM OMLØPSMIDLER		**4 227 946**	**5 362 101**
SUM EIENDELER		**53 124 027**	**54 201 980**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 264 * 100		26 400	26 400
Udekket tap	17	-5 963 250	-2 071 955
SUM EGENKAPITAL		**-5 936 850**	**-2 045 555**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	55 610 243	52 702 360
Borettsinnskudd	19	2 217 600	2 217 600
Annen langsiktig gjeld	20	750 532	669 874
SUM LANGSIKTIG GJELD		**58 578 375**	**55 589 834**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		467 299	641 603
Påløpte renter		15 204	16 098
SUM KORTSIKTIG GJELD		**482 503**	**657 701**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**53 124 027**	**54 201 980**
Pantstillelse	21	68 329 100	64 329 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2026
Styret i Lillo Terrasse Borettslag

Dokument-ID 09222115557577944384

Magnhild S. Eltoft Gorm Arne Dahl-Eriksen Ida Kristine Linna

Emil Bye Guildford

Dokument-ID 09222115557577944384

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring refusjon	10 000
Nøkler	5 751
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 751**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-67 680
SUM PERSONALKOSTNADER	**-67 680**

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 2024/2025	-480 000
SUM STYREHONORAR	**-480 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 207

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-206 957
Drift/vedlikehold VVS	-83 985
Drift/vedlikehold elektro	-2 910 059
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-368 927
Drift/vedlikehold heisanlegg	-454 010
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 074 120
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-106 116
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 250
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-45 063
Egenandel forsikring	-6 890
Kostnader dugnader	-9 747
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 282 124**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 860 632
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-645 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 506 751**

NOTE 9
GARASJER

IB GARASJER	**2 937 950**
INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	482 782
SUM INNTEKTER GARASJER	**482 782**
KOSTNADER GARASJER	
Driftskostnader	-180 000
Elektrisk energi	-291 826
SUM KOSTNADER GARASJER	**-471 826**
SUM GARASJER	**10 956**
SUM UB GARASJER	**2 948 906**

NOTE 10
ANDRE ANLEGG

IB BRENSEL	**14 055 735**
INNTEKTER ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	2 893 440
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**2 893 440**
KOSTNADER	
Drift/vedl.hold	-1 800 575
Elektrisk energi	-261 566
SUM KOSTNADER	**-2 062 141**
SUM ANDRE ANLEGG	**831 299**
SUM BRENSEL	**14 887 034**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 063 168
SUM ENERGI / FYRING	**-1 063 168**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-43 544
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 219
Annet driftsmateriale	-10 425
Vaktmestertjenester	-532 938
Vakthold	-141 454
Renhold ved firmaer	-869 557
Snørydding	-71 938
Andre driftskostnader	-14 380
Kontor- og datarekvisita	-630
Trykksaker	-9 517
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 207
Andre kontorkostnader	-2 930
Kontingenter	-52 800
Gave, fradragsberettiget	-4 080
Bank- og kortgebyr	-2 993
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-3 708
Tap på fordringer	-2 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 792 089**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 996
Renter av sparekonto i OBOS-banken	107 911
SUM FINANSINNTEKTER	**112 907**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 795 389
Pantegjeldsrenter	-87 319

SUM FINANSKOSTNADER		**-2 882 708**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi		45 727 647
SUM BYGNINGER		**45 727 647**

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

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2006	2 029 268	
		2 029 268
Sykkelstativ		
Tilgang 2025	66 801	
Avskrevet tidligere	-7 157	
Avskrevet i år	-9 543	
		50 101
Tørketrommel 2		
Tilgang 2016	49 477	
Avskrevet tidligere	-49 476	
		1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2017	49 498	
Avskrevet tidligere	-49 497	
		1
Tørkeskap		
Tilgang 2019	35 381	
Avskrevet tidligere	-29 062	
Avskrevet i år	-5 055	
		1 264
Tørkeskap		
Tilgang 2019	36 881	
Avskrevet tidligere	-30 295	
Avskrevet i år	-5 269	
		1 317
Tørkeskap		
Tilgang 2019	38 028	
Avskrevet tidligere	-31 238	
Avskrevet i år	-5 432	
		1 358
Tørketrommel 4		
Tilgang 2019	36 437	
Avskrevet tidligere	-26 517	
Avskrevet i år	-7 440	
		2 480
Tørketrommel		
Tilgang 2019	55 078	
Avskrevet tidligere	-45 242	
Avskrevet i år	-7 869	
		1 967

Dokument-ID 09222115557577944384

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**2 087 757**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-40 608**

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		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-59 421 528	
Nedbetalt tidligere	6 719 168	
Nedbetalt i år	1 069 023	
		-51 633 337
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	23 094	
		-3 976 906
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-55 610 243**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 217 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 217 600**

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-214 869
Avsetning bomiljøtiltak	-535 663
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-750 532**

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

Borettsinnskudd	2 217 600
Pantelån	55 610 243
TOTALT	**57 827 843**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Dokument-ID 09222115557577944384

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 27.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.26
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 valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sigri Sandberg og Geir Thore Haugland 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 500 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Kjell-Jostein Sivertsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gorm Arne Dahl-Eriksen

☐ Ida Kristine Linna

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hege Wiig Hindenes

☐ Mats Herman Korneliussen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Sarasadat Estiri

☐ Sverre Daniel Gaupås

☐ Thomas Sletmo

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Hege Wiig Hindenes

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Gorm Arne Dahl-Eriksen

Sak 8 Forslag om å annullere vedtak om ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

Det foreslås å annullere vedtaket om ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene fra generalforsamlingen i 2025.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om endring av husordensreglene pkt 2

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR endringen.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært 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 22. september kl. 10:00 og lukker 25. september kl. 10:00.

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.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i 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 (rådgiver i OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

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

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
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 (rådgiver i OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sigri Sandberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948308290
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 10:00 til 25. september kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Sigri Sandberg er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

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

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

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

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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. Endret ordinær generalforsamling 02.06.2025. Endret på ordinært årsmøte 27 mai 2026.

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. Utearealene skal også være til rekreasjon og glede. Det er derfor ikke tillatt å bruke fellesarealene eller uteområdene på en måte som påfører andre andelseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det er blant annet ikke tillatt å plassere barnevogner, sparkesykler, sykler, skotøy, søppel og lignende i korridorer, inngangspartier eller der hvor dette ikke hører naturlig hjemme. Dette for å ivareta brannsikkerhet, fri rømningsvei og tilgjengelighet.

Det er videre ikke tillatt å bruke innkjørsel, inngangsparti eller korridorer som byggeplass, materiallager eller lagringsplass for avfall. Dette gjelder særlig bruk av iSEKK eller lignende. Fellesarealene og uteområdene skal kunne brukes av alle beboere, og blokkering eller uforholdsmessig beslagleggelse av disse er ikke tillatt.

Styret eller vaktmester vil kunne fjerne gjenstander plassert i strid med disse reglene uten forvarsel for andelseiers regning. Dette for å ivareta fremkommelighet for utrykningskjøretøy, HMS, fri rømningsvei og for å hindre ulykker.

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. Alt søppel må kildesorteres eter 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 tillat å hensette søppel utendørs eller andre steder i fellesarealene, dette skaper et uhygienisk og utrivelig miljø samtidig som det tiltrekker skadedyr.

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 og vedlikeholdskostnader. **Alle som skal benytte vaskeriet plikter derfor å sete 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.

9. BALKONGER

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 tillatt å spyle ned 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.

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. Garasjer leies ut eter 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 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 tillat å hensette avskiltede kjøretøy, campingvogner e.l.

Ulovlig parkering kan medføre gebyr eller borttauing.

14. Røyking

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.

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.

Protokoll til årsmøte 2026 for LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948308290
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 09:00 til 30. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 101.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christine Kirkhorn er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sigri Sandberg og Geir Thore Haugland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
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: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
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: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 500 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjell-Jostein Sivertsen (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjell-Jostein Sivertsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gorm Arne Dahl-Eriksen (74 stemmer)
Ida Kristine Linna (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gorm Arne Dahl-Eriksen
Ida Kristine Linna

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hege Wiig Hindenes (71 stemmer)
Mats Herman Korneliussen (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Wiig Hindenes
Mats Herman Korneliussen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sarasadat Estiri (70 stemmer)
Sverre Daniel Gaupås (71 stemmer)
Thomas Sletmo (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sarasadat Estiri
Sverre Daniel Gaupås
Thomas Sletmo

7. 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:
Hege Wiig Hindenes (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Wiig Hindenes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gorm Arne Dahl-Eriksen (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gorm Arne Dahl-Eriksen

8. Forslag om å annullere vedtak om ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

Fremmet av: Styret

Det ble på årsmøtet i 2025 besluttet å bytte ut dagens reservasjonsløsning med EC Flex Touch G2. Det ble i ettertid oppdaget at løsningen ikke har universell utforming. Styret har i samarbeid med leverandør hatt kontakt med produsent, og det har ikke lykkes å få et tilfredsstillende svar på når dette skal være på plass.

Krav om universell utforming er forankret i Likestillings- og diskrimineringsloven og vesentlige oppgraderinger skal følge kravene av dagens byggtekniske forskrift (TEK17). Det foreslås derfor å annullere vedtaket om ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene fra generalforsamlingen i 2025.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det stemmes FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**

> Det foreslås å annullere vedtaket om ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene fra generalforsamlingen i 2025.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om endring av husordensreglene pkt 2

Fremmet av: Styret

Fra:

"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."

Til:

"Fellesarealene er viktige områder for fremkommelighet og nytte. Utearealene skal også være til rekreasjon og glede. **Det er derfor ikke tillatt å bruke fellesarealene eller uteområdene på en måte som påfører andre andelseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det er blant annet ikke tillatt å plassere barnevogner, sparkesykler, sykler, skotøy, søppel og lignende i korridorer, inngangspartier eller der hvor dette ikke hører naturlig hjemme.** Dette for å ivareta brannsikkerhet, fri rømningsvei og tilgjengelighet.

Det er videre ikke tillatt å bruke innkjørsel, inngangsparti eller korridorer som byggeplass, materiallager eller lagringsplass for avfall. Dette gjelder særlig bruk av iSEKK eller lignende. Fellesarealene og uteområdene skal kunne brukes av alle beboere, og blokkering eller uforholdsmessig beslagleggelse av disse er ikke tillatt.

Styret eller vaktmester vil kunne fjerne gjenstander plassert i strid med disse reglene uten forvarsel for andelseiers regning. Dette for å ivareta fremkommelighet for utrykningskjøretøy, HMS, fri rømningsvei og for å hindre ulykker."

> **Forslag til vedtak:**
> Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR endringen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

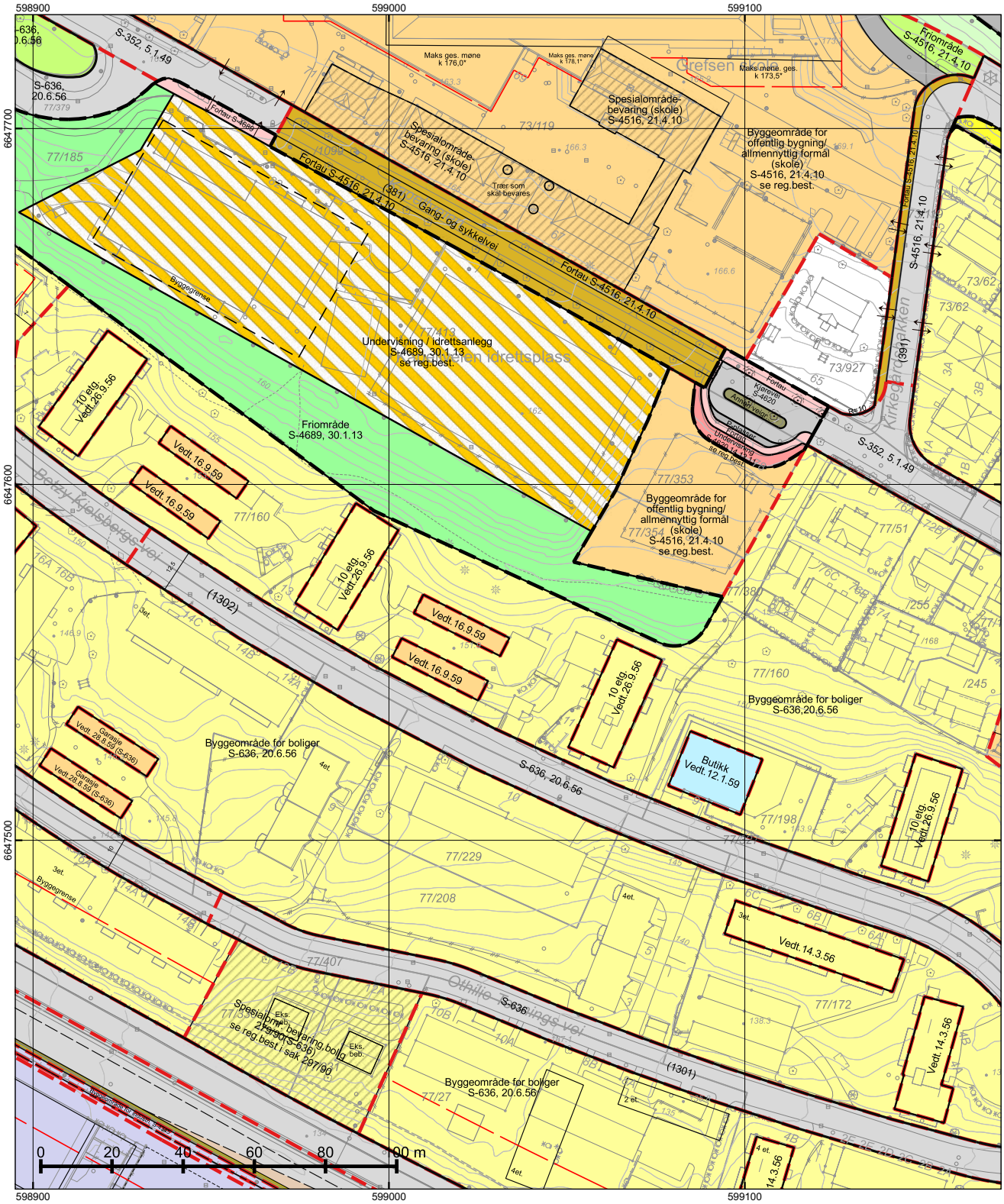
Parkering må bare skje på oppmerkede plasser og slik det til enhver tid er bestemt. Parkering må ikke skje i oppkjørsel uten etter spesiell tillatelse. Stans ved rekkverk er heller ikke tillatt av hensyn til bevegelseshemmede. Urettmessig parkering medfører gebyr og i grove eller gjentatte tilfeller, 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

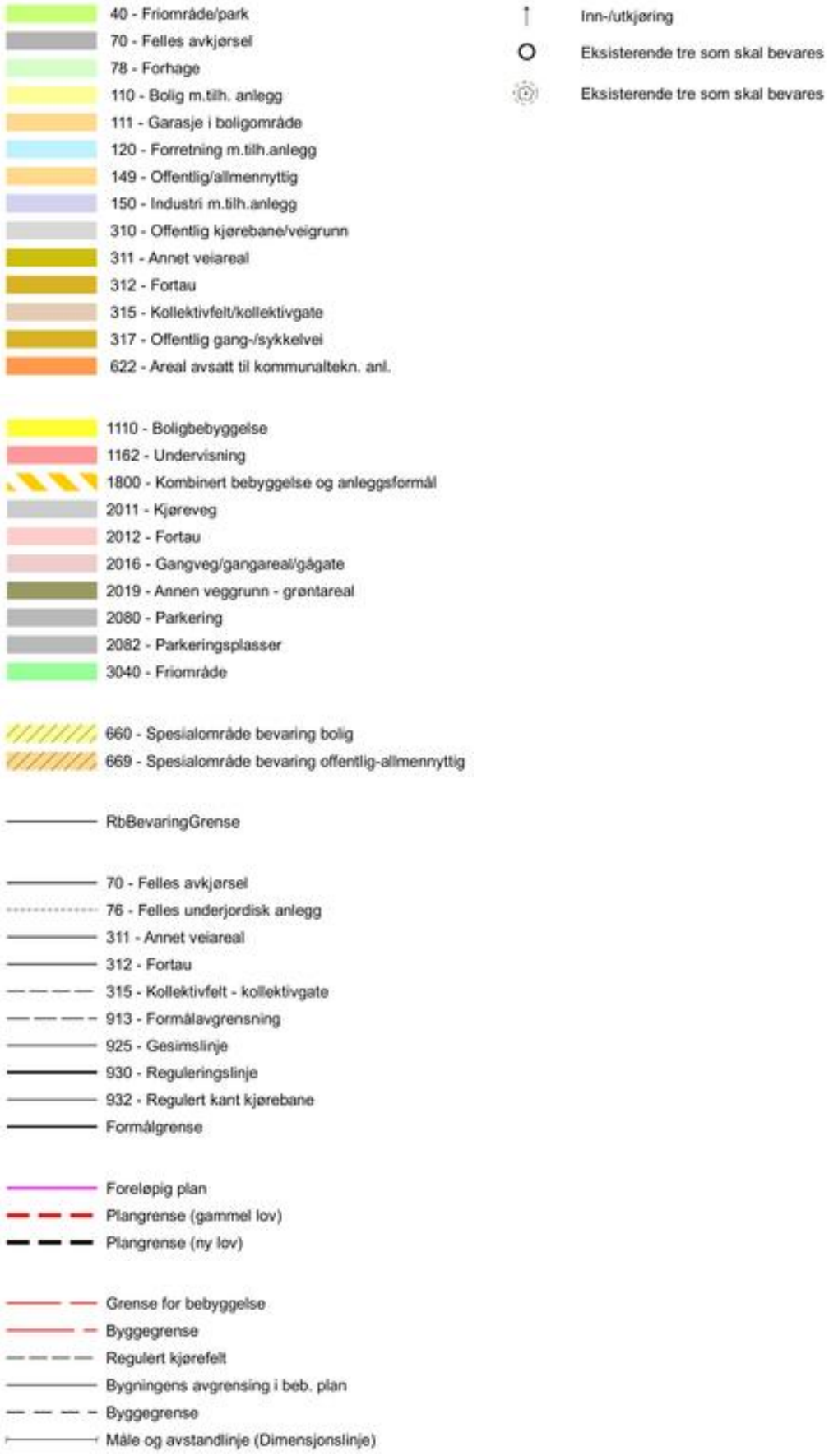
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

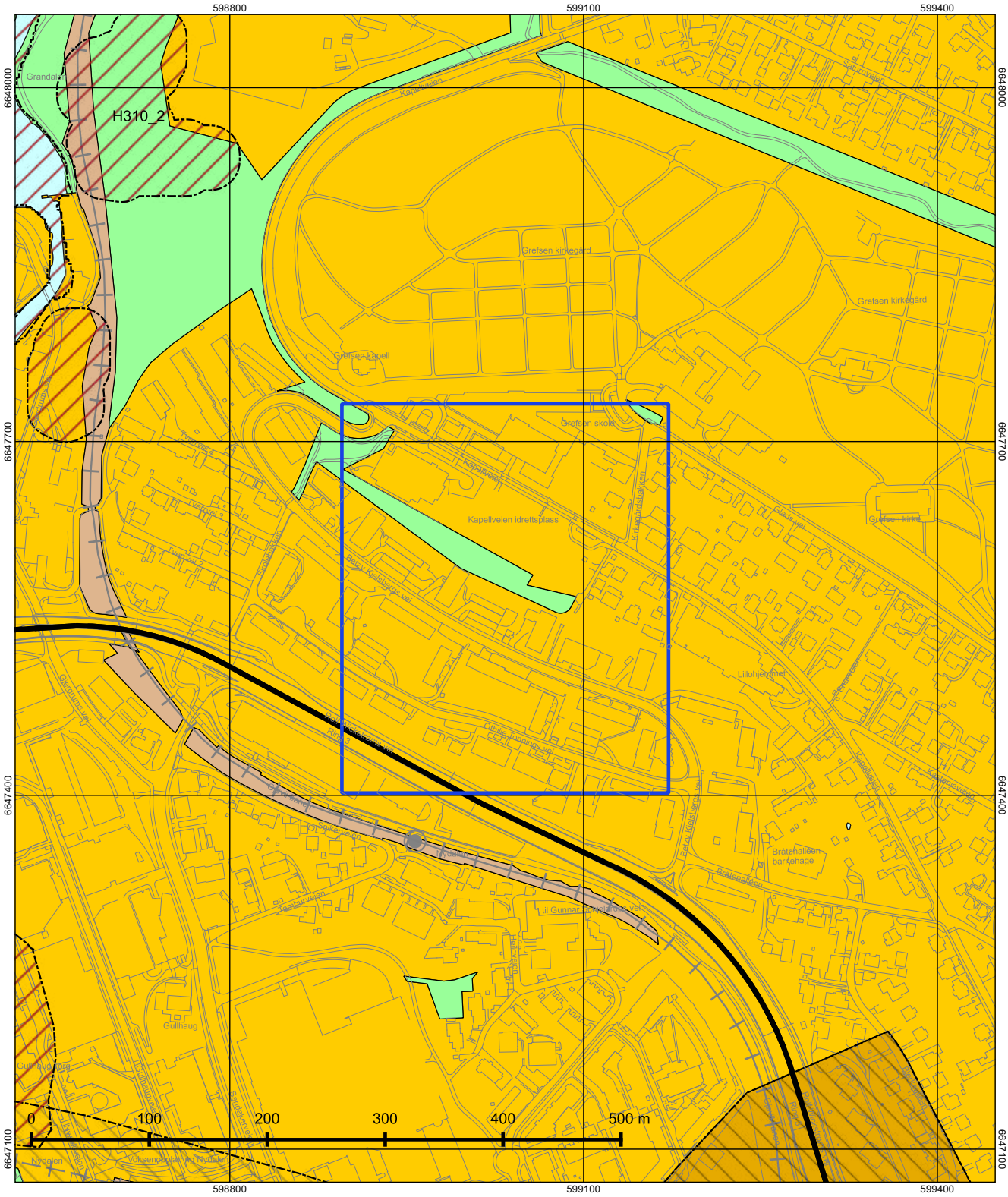
PlottID/Best.nr: 162138/ 86538605
Deres ref.:
Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/160

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162138/86538605
Deres ref.:

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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538605
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 77, BNR. 160.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 77, bnr. 160.

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 på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

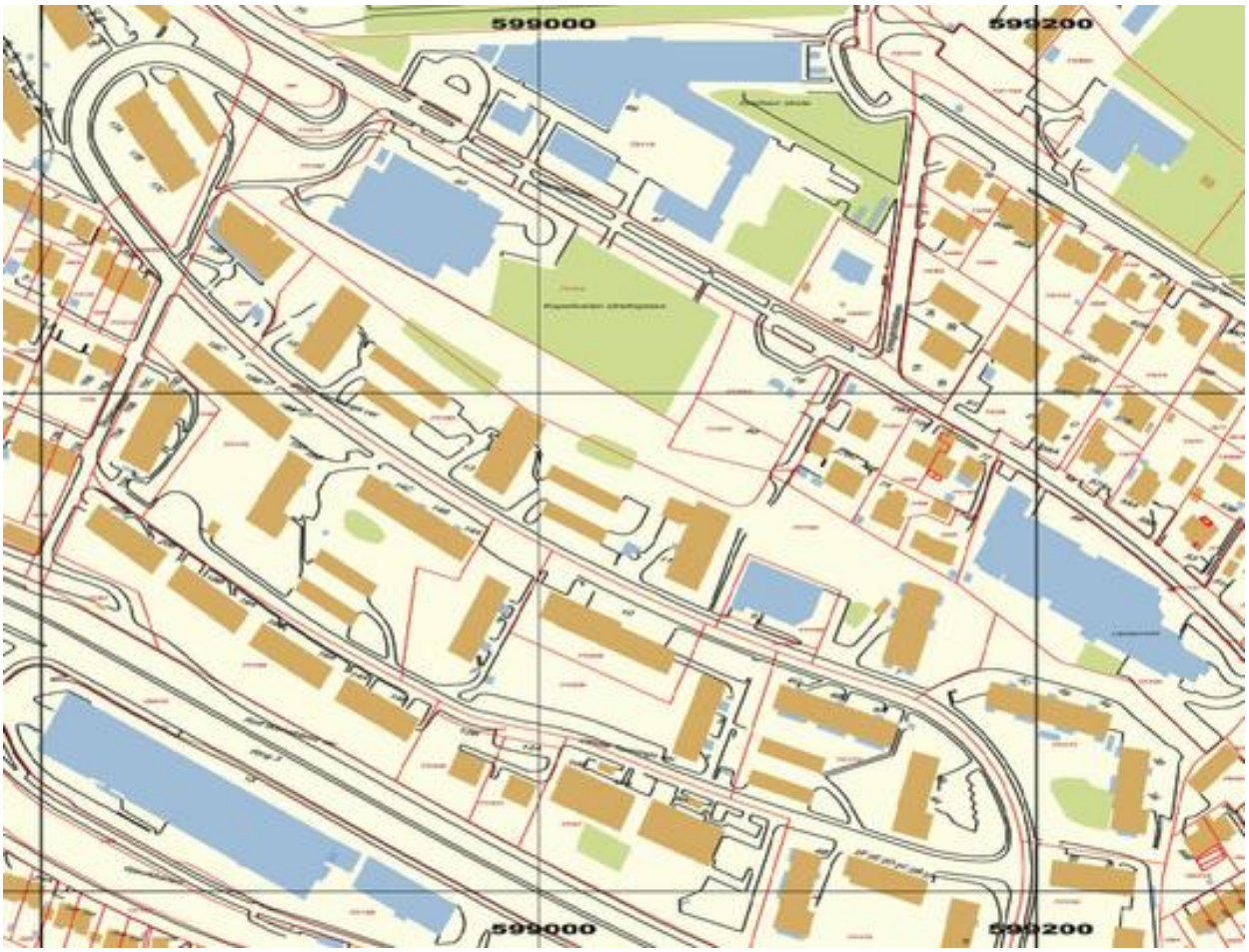
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer og balkongdører

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Betzy Kjeldsbergs vei 13	Gnr.077, bnr.0160	89/1376

Byggherre

Lillo Terrasse Borettslag
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

Kjell Stølan

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205229
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	27.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BETZY KJELSBERGS VEI 13
Postadresse:	0486 OSLO
Matrikkel:	0301-77/160

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205229

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 09.10.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201106731-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BETZY KJELSBERGS VEI 13	Eiendom:	77/160
Tiltakshaver:	Lillo terrasse borettslag	Adresse:	Betzy Kjeldsbergs vei 13, 0486 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BETZY KJELSBERGS VEI 13

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 Kjeldsbergs vei 13, 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
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III • 41 72 00

KOPI

Oslo, den 1. april 1963.

HS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
gnr. 77, bnr. 160, Lillo Terrasse, blokk 3.

Journalnr.
58/1643.

Arbeidets art
Höyhus.

Avsluttende synsforretning
24.1.63.

Bygningens art
Nybygg.

Bygningsmester
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17.

Byggherre
Ark. Cristiansen og Roeland, Likkeveien 4.

Ansvarshavende
Ingeniör R. Bergwitz-Larsen, c/o Berntsen og Roe A/S, Universitetsgt. 12.

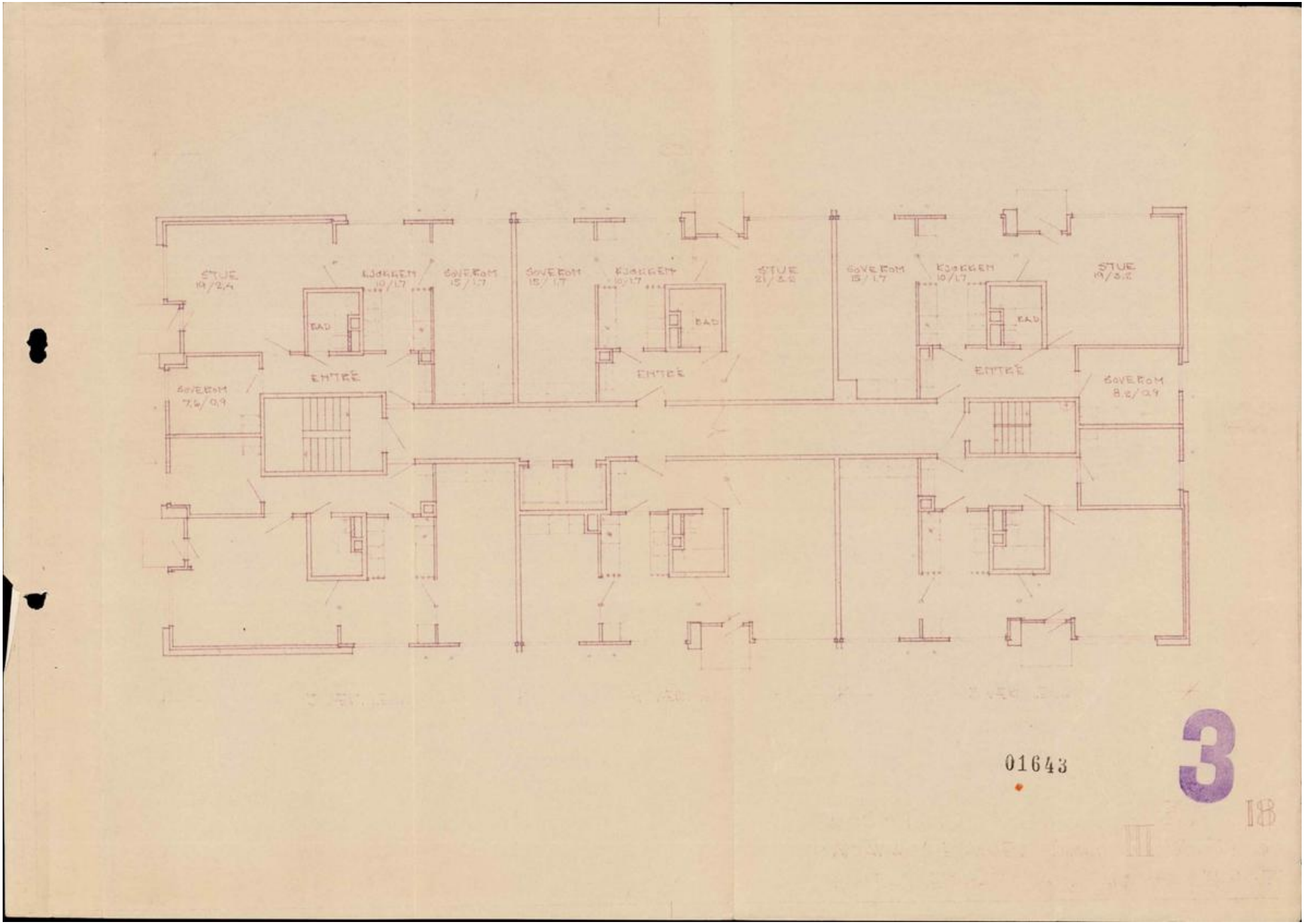
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Stangeland
Distriktssjef

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.

3003 K. A. 673/62. —



01643

3

18

159

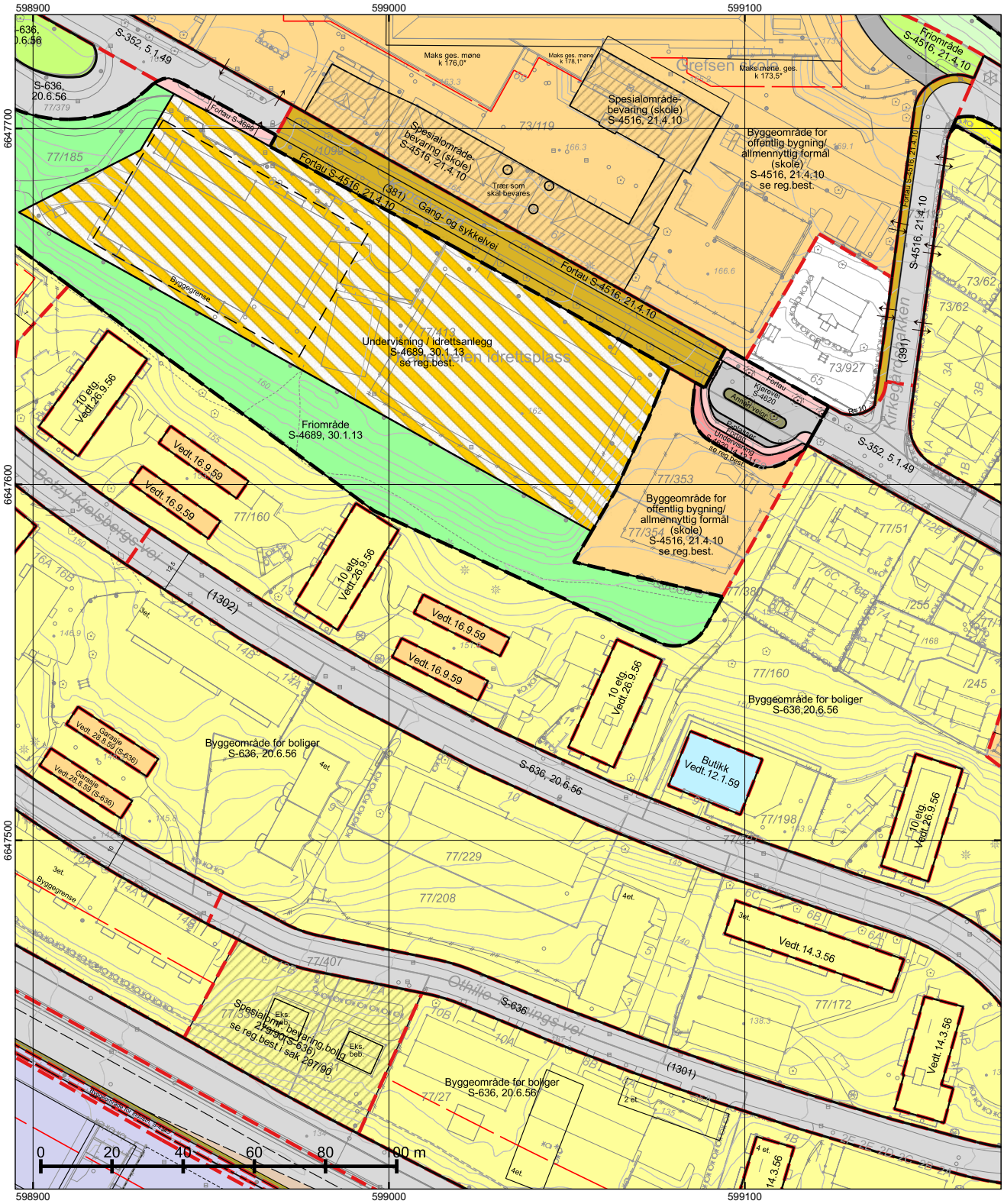
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205229
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	27.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BETZY KJELSBERGS VEI 13
Postadresse:	0486 OSLO
Matrikkel:	0301-77/160

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205229

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

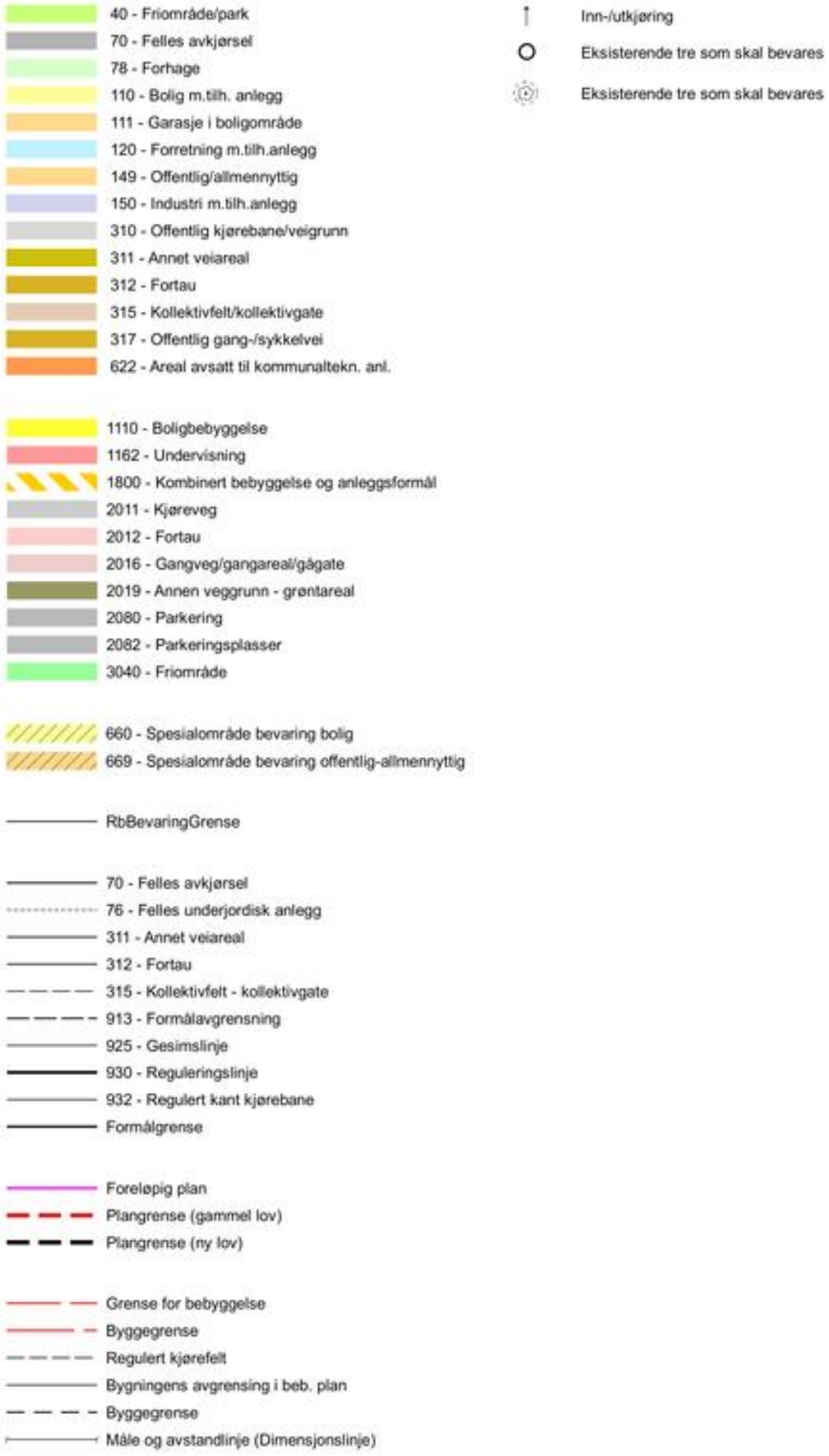
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

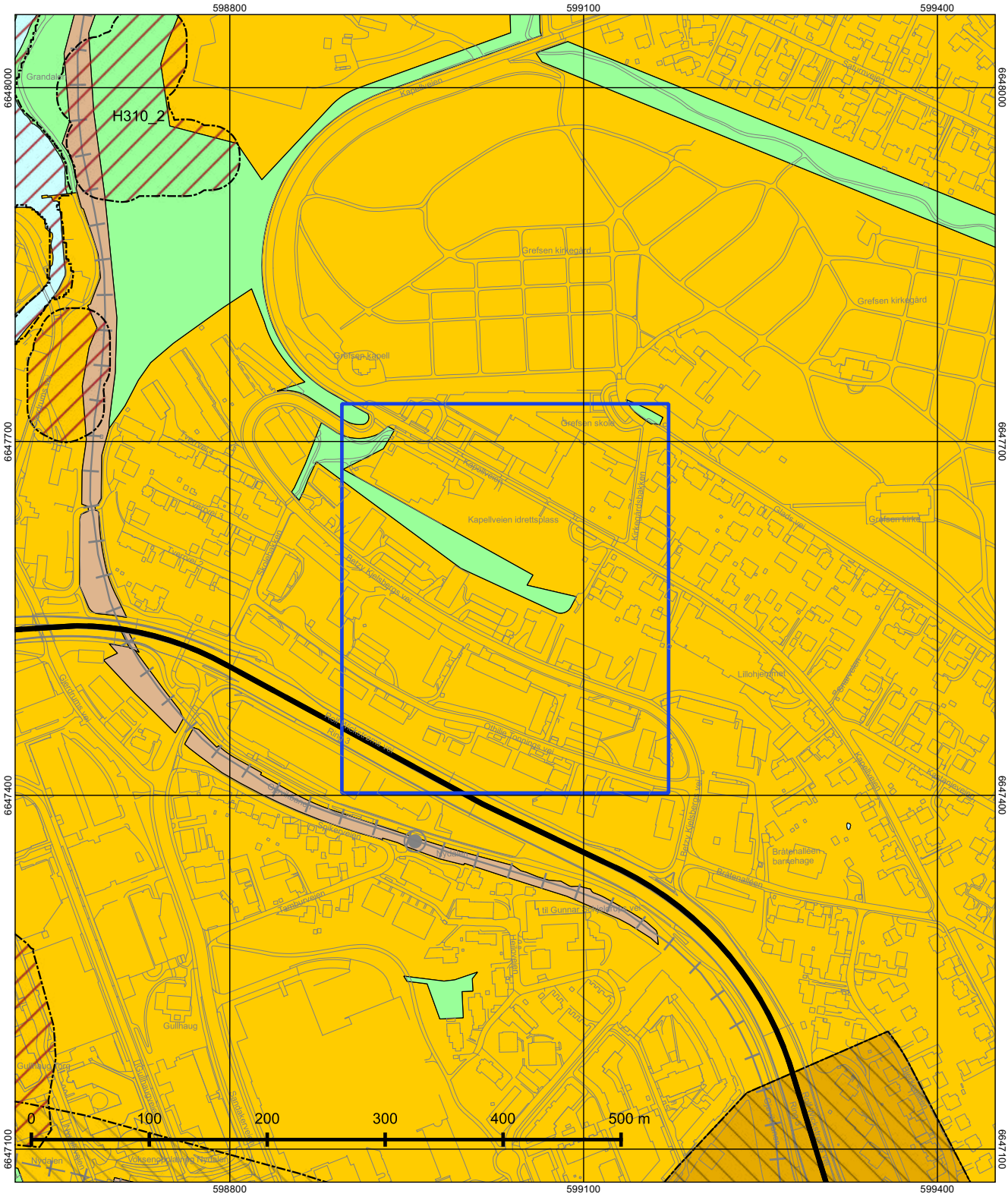
PlottID/Best.nr: 162138/ 86538605
Deres ref.:
Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/160

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162138/86538605
Deres ref.:

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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

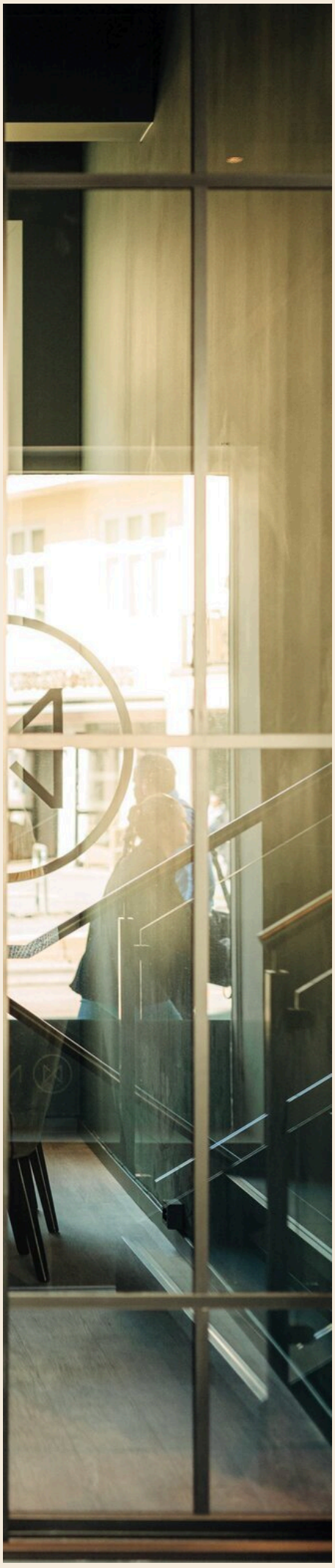
Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0286/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 13 0486 OSLO
Matrikkel: 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Ringsvold

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374