

# Hoffsjef Løvenskiolds vei 37

3 soverom | 133 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

# Hoffsjef Løvenskiolds vei 37

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
65	Om boligen
79	Nabolagsprofil
81	Tilstandsrapport
99	Egenerklæringsskjema
107	Andre vedlegg
190	Vedlegg
221	Kontaktinfo
224	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
227	Forbrukerinformasjon om budgivning
228	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Stor og gjennomgående 4-roms endeleilighet med to uteplasser | To bad | 3 sov | Nyoppusset 2023 | Garasje m/EL |

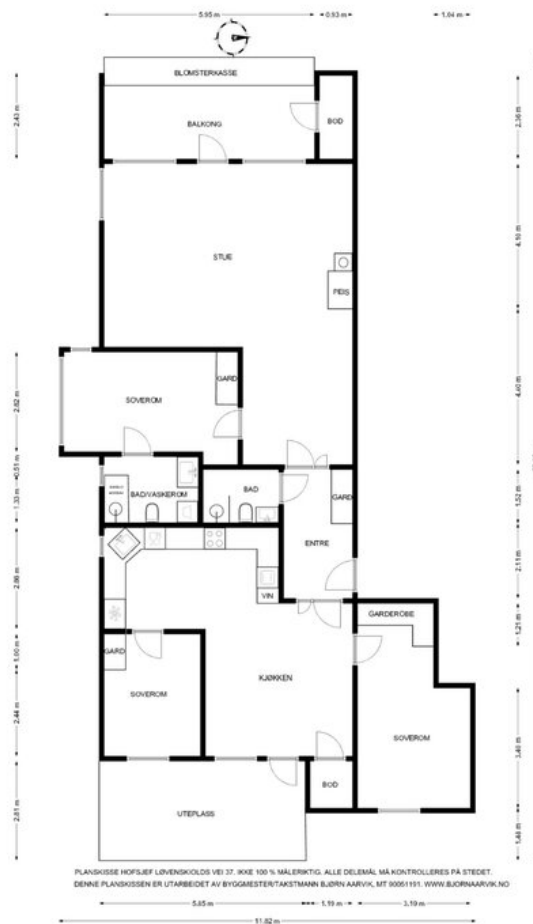
## Heis

Prisantydning	<b>11 900 000,-</b>
Omkostninger	<b>298 880,-</b>
Totalpris	<b>12 198 880,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>6 675,-</b>
BRA-i	<b>133 kvm</b>
Soverom	<b>3</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>1985</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

Stor og påkostet endeleilighet på 133 kvm med to usjenerte uteplasser. Leiligheten ble omfattende oppgradert i 2023 og fremstår gjennomført med gode materialvalg og moderne løsninger. Gjennomgående planløsning med store rom og fin romfølelse. Trappefri adkomst og heis direkte til garasje plass.

- Stor endeleilighet med trappefri heisadkomst
- Betydelig oppgradert i 2023
- Sydvendt balkong og skjermet markterrasse
- Heis til garasje plass m/ lader
- Stor stue med peis
- Stort, velutstyrt spisekjøkken
- Tre soverom
- To delikate bad
- Fiskebensparkett i eik
- Rør og elektrisk oppgradert i 2023
- Tre boder + flere garderober
- Veldrevet sameie med grønne fellesområder
- Kort gange til buss og T-bane (11 min til Majorstuen)
- Nær barneskole og barnehager













































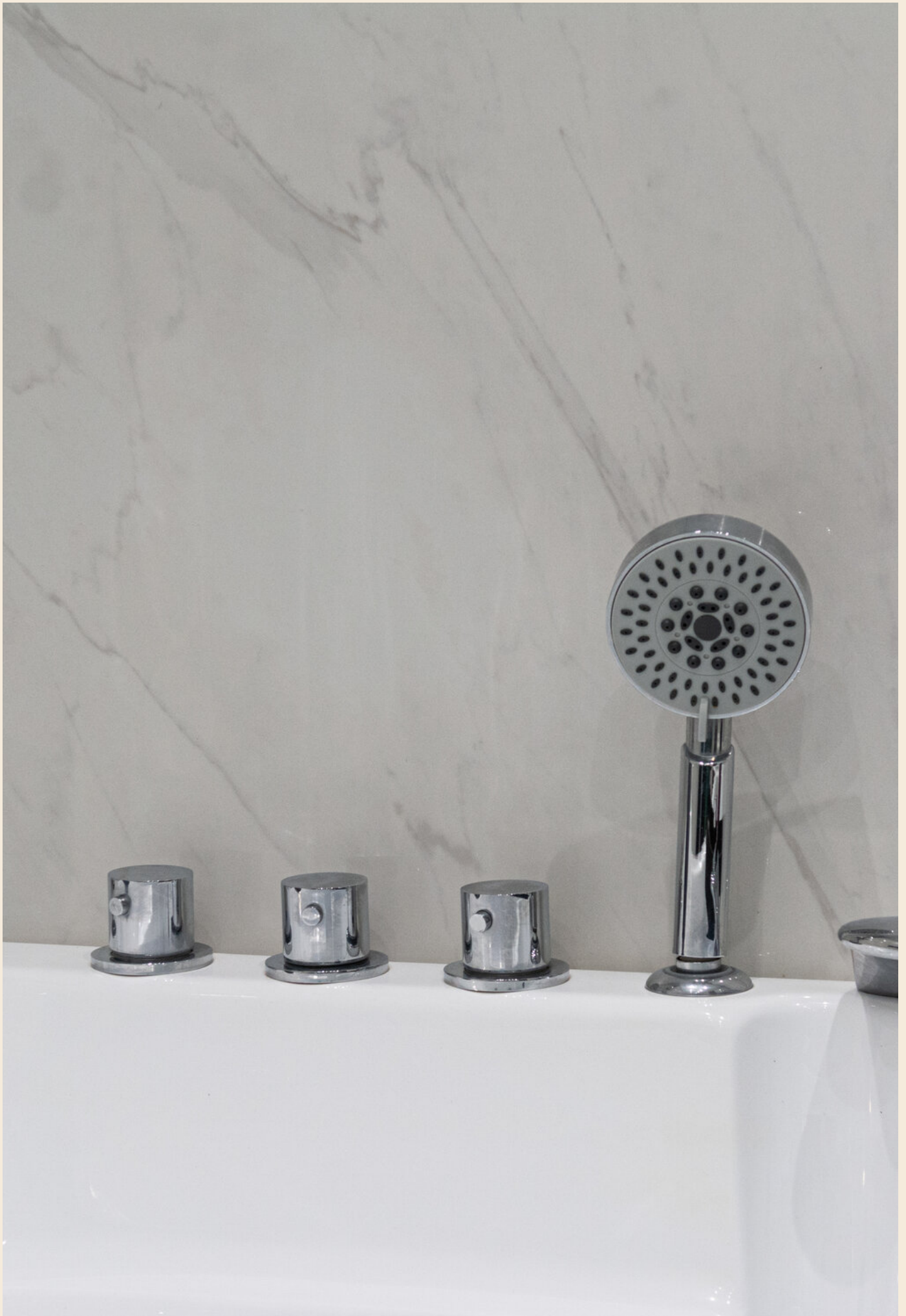


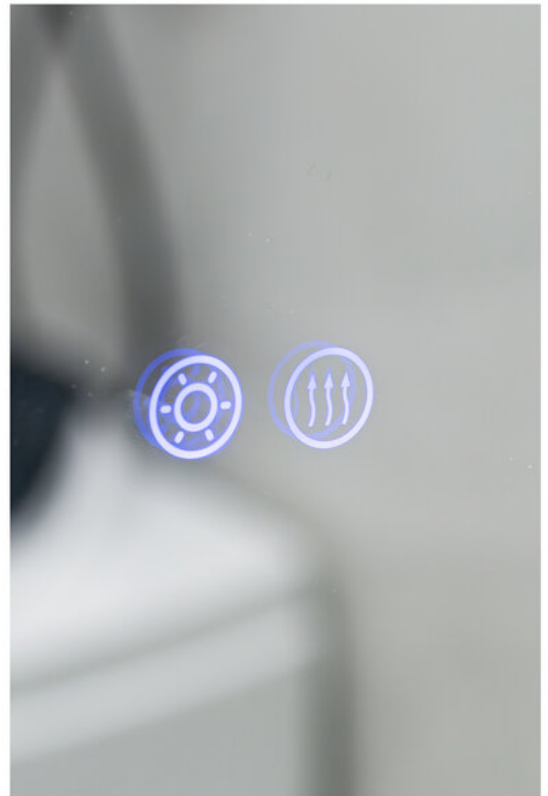
























# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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/nabolaget>



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
22-0011/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Hoffsjef Løvenskiolds vei 37, 0382 OSLO  
Gnr 28, bnr 591, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selgere**  
Shirin Sameiee  
Majid Hajian

**Kjøpesum og omkostninger**  
11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
297 500,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
298 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
311 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

12 198 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
12 211 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**  
1985

**Etasje**  
1

**Antall soverom**

3

**Arealer**  
BRA-i: 133 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Totalt BRA: 138 kvm  
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:  
BRA-i: 133 kvm. Entré, bod, kjøkken, stue, tre soverom og to bad  
BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong  
Total BRA: 135 kvm.  
TBA: 15 kvm. Balkong

Kjeller:  
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod  
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod på balkong: 2 kvm  
Kjellerbod: 3 kvm

### Innhold

Leiligheten inneholder entré, bod, kjøkken, stue, tre soverom og to bad og innvendig bod. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod og en bod på balkong.

### Standard

Entré:  
Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 1. etasje. Trappefri adkomst gjør det enkelt å trille inn barnevogn eller annet utstyr. Entréen har fiskebensparkett i eik, lysmalte veggflater og downlightsbelysning, noe som er gjennomgående i store deler av leiligheten. Spilevegg og garderobeskap med speilfronter. Entreen binder de forskjellige sonene i leiligheten sammen, og får lysinnslipp både fra spisekjøkkenet i den ene enden og stuen i den andre.

Stue:

Stor og luftig stue med stemningsfull peis, utgang til balkong og lysinnslipp fra to himmelretninger. Rommet fremstår innbydende og elegant med lekker fiskebensparkett i eik, slette malte veggflater og downlightsbelysning. I 2023 ble leiligheten betydelig oppgradert og påkostet innvendig, med gjennomførte materialvalg og en helhetlig, moderne standard som gir

boligen et tidsriktig uttrykk.

Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en fin romfølelse. Stuen er romslig og fleksibel med flere naturlige soner, og gir god plass til sofagruppe, spisebord, lounge og medie- og oppbevaringsmøblement. Et sosialt og familievennlig oppholdsrom med plass til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 15 kvm. Balkongen har integrert betongblomsterkasse som rekkverk, perfekt for sesongens beplantning, samt markise for behagelig solskjerming. Balkongen utgjør en fin forlengelse av stuen og har god plass til flere sittegrupper. Lunt og skjermet, omgitt av grønne, rolige omgivelser. Fra balkongen er det adgang til en praktisk bod.

**Kjøkken:**

Stort og velutstyrt kjøkken fra 2023 med tilhørende spisestue, gode lysforhold og utgang til terrasse. Kjøkkenet ligger i fin forlengelse av stuen og kan lukkes med tofløyet glassdør, noe som gir fleksibilitet mellom åpen og mer avskjermet løsning. Rommet fremstår stilrent og gjennomført med fiskebensparkett i eik og slette, malte veggflater – i tråd med boligens helhetlige uttrykk etter oppgraderingen i 2023.

Kjøkkeninnredningen har hvite, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og stor induksjonstopp. Integrerte hvitevarer fra Bosch (Accent Line), herunder stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/- fryseskap, suppleres av vinskapp fra Temptech. Stillestående ventilatorhette i glass med touch- og WiFi-funksjon. Det er installert Waterguard og komfyrvakt.

Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter, og ligger åpent mot spiseplassen. Det er god plass til langbord, ideelt for både hverdagsmiddager og større selskaper. Fra kjøkkenet er det adgang til en praktisk bod, samt to av leilighetens soverom.

Fra kjøkkenet er det utgang til en stor og lun markerterrasse, skjermet av frodig beplantning. Terrassen er overbygget og hellelagt, med utebelysning og god plass til utemøblement. En privat og fin uteplass, som en forlengelse av kjøkkenet i sommerhalvåret.

**Bad:**

Leiligheten inneholder to delikate bad, begge pusset opp i 2023 med gjennomført materialvalg og et eksklusivt uttrykk. Badene er pent flislagt, med varmekabler i gulv og downlights i himling som gir både komfort og behagelig belysning. Badene har skapinnredninger fra Vikingbad, dusjløsninger fra Grohe og vegghengte toaletter fra Villeroy & Boch. Gjennomgående sort utførelse på armaturer, profiler, slukrister og detaljer gir et helhetlig og raffinert preg.

**Bad 1 – tilknyttet soverom 2:**

Romslig og privat bad med adgang fra hovedsoverom. Badet er innredet med vegghengt toalett og moderne skapinnredning med spilefronter, frittstående servant og lysspeil med touchfunksjon. Boblebadekar med regnfallsdusj, hånddusj og digitalt kontrollpanel for optimal komfort. Det er i tillegg opplegg og plass for vaskemaskin.

**Bad 2 – med adgang fra entré:**

Lekker bad med vegghengt toalett og dusjnische med innsvingbare glassdører. Moderne skapinnredning med spilefronter, frittstående servant og speilskap med integrert belysning. Et praktisk og funksjonelt bad som betjener både familien og gjester.

**Soverom:**

Leiligheten inneholder tre romslige soverom, alle pusset opp i 2023 og gjennomført i samme uttrykk som resten av leiligheten. Soverommene fremstår lyse og innbydende, med pene overflater, gode lysforhold og fleksible møbleringsmuligheter.

To av soverommene er svært romslige og gir god plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsmøblement. Begge er utstyrt med hver sin garderobeløsning, og det ene har direkte adgang til eget bad – en komfortabel og fin løsning i hverdagen. Det tredje soverommet har en moderne og tidsriktig spilevegg som tilfører rommet karakter og særpreg. Rommet egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov. Alle soverommene vender mot grønne og rolige omgivelser, noe som bidrar til en behagelig og skjermet atmosfære.

**Parkering**

Garasje plass i felles garasjeanlegg med elbillader. Det er heis direkte ned til garasjen.

**Modernisering og påkostninger**

Leiligheten ble omfattende oppusset i 2023 med nye overflater, nye bad, kjøkken og elektrisk anlegg mv. 2023

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Firma: Bakhshi AS (totalentreprenør)

Underleverandører: Membranleggeren Jørn Lagaard AS (membran), ALRØR SERVIS VVS ALEKS CARAKJ (rørlegger), Proff Elektriker AS (elektriker/varmekabler).

#### Arbeid:

Totalrenovering/komplett ombygging av to bad/våtrom. Arbeidet omfattet riving og ny oppbygging, membran- og flisarbeid, ny innredning/sanitær, nytt rør-/avløpsopplegg i leiligheten (inkl. rør-i-rør/lekkasjesentral/stoppekraner) og oppgradering av elektrisk anlegg for våtrom, inkludert nye varmekabler/gulvvarme med termostat, belysning/downlights, ekstra stikk samt komfyrvakt. Dokumentasjon/kvitteringer og samsvarserklæringer foreligger.

Utført: 2023 (membrankontroll 20.03.2023; rørlegger sluttkontroll 24.05.2023; elektrisk sluttkontroll 05.06.2023 og samsvarserklæring 09.06.2023; varmekabelgaranti 01.06.2023).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Firma: Bakhshi AS (totalentreprenør)

Underleverandører: Membranleggeren Jørn Lagaard AS (membran), ALRØR SERVIS VVS ALEKS CARKAJ (rørlegger), Proff Elektriker AS (elektriker/varmekabler).

#### Arbeid:

Totalrenovering/ombygging av to bad/våtrom i 2023. Arbeidet omfattet riving og ny oppbygging, nytt tettesjikt/membran (membrankontroll utført), flisarbeid, ny innredning og sanitær, nytt rør-/avløpsopplegg i leiligheten til bad og kjøkken, samt oppgradering av elektrisk anlegg knyttet til våtrom, inkl. nye varmekabler/gulvvarme og termostat. Sluk ble ikke byttet – eksisterende/gammel sluk er benyttet. Dokumentasjon/kvitteringer og samsvarserklæringer foreligger.

Utført: 2023 (tegninger/revisjon 27.02.2023, membrankontroll 20.03.2023, rørlegger sluttkontroll 24.05.2023, elektrisk sluttkontroll 05.06.2023, samsvarserklæring 09.06.2023, varmekabelgaranti 01.06.2023)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Firma: Bakhshi AS (totalentreprenør)

Underleverandører: Membranleggeren Jørn Lagaard AS (membran), ALRØR SERVIS VVS ALEKS CARKAJ (rørlegger/sanitær), Proff Elektriker AS (elektriker/varmekabler).

#### Arbeid:

Dokumentasjon foreligger på oppbygging av to bad/våtrom, inkl. membrandokumentasjon (membrankontroll), rørleggerdokumentasjon for rør-/avløpsopplegg til bad/kjøkken og elektrisk dokumentasjon (sluttkontroll/samsvarserklæring), inkl. varmekabler/gulvvarme. Utført: 2023 (tegning/revisjon 27.02.2023, membrankontroll

20.03.2023, rørlegger sluttkontroll 24.05.2023, elektrisk sluttkontroll 05.06.2023, samsvarserklæring 09.06.2023, varmekabelgaranti 01.06.2023). I tillegg foreligger det fotodokumentasjon av hele renoveringsprosessen fra start til ferdigstilling, og bildene er tilgjengelige i Boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Firma: Ukjent (arbeid utført i regi av sameiet/styret)

#### Arbeid:

Endringer/vedlikehold på felles bygningsdeler (tak/fasade/garasje/piper/terrasser) jf. sameiets opplysninger. for eksempel - Piper: feing og rehabilitering (2023) Utført: Hovedsakelig i perioden ca. 2022–2024 (nærmere detaljer/datoer fremgår av sameiets informasjon). Merknad: Opplysningene er basert på informasjon fra styret. Jeg har ikke detaljkunnskap om utførelse eller hvilke firma som er benyttet. Dette må avklares med styret, som er svært tilgjengelige og svarer raskt ved henvendelser.

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:

Firma: Proff Elektriker AS.

#### Arbeid:

Arbeid/utvidelse på det elektriske anlegget i leiligheten i forbindelse med renovering, inkludert installasjon av varmekabler/gulvvarme på bad (med tilhørende termostat). Arbeidet er dokumentert med sluttkontroll og samsvarserklæring fra utførende. Utført: 2023 (sluttkontroll 05.06.2023, samsvarserklæring 09.06.2023, varmekabelgaranti 01.06.2023).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført?

Kontrollen (sluttkontroll) ble utført 05.06.2023. Det er gjennomført kontroll/sluttkontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med arbeidet utført av Proff Elektriker AS i 2023, og det foreligger dokumentasjon (sluttkontroll/samsvarserklæring).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Firma: Abildsø elektriske AS.

#### Arbeid:

Montering/installasjon av elbillader på parkeringsplass 24 (CLU 9, LTERR904), inkl. sluttkontroll og samsvarserklæring. Lader: eRange IQ | Facility 7,4kW (Type 2). Utført: 27.03.2023 (sluttkontroll og samsvarserklæring).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Firma: ALRØR SERVIS VVS ALEKS CARKAJ.

#### Arbeid:

Arbeid på vann og avløp i forbindelse med totalrenovering i 2023. Det ble etablert/fornytt rør- og avløpsopplegg i leiligheten, inkl. nytt avløpssystem til to bad og kjøkken, rør-i-rør (Sanipex) med lekkasjesentral og nye stoppekraner/avstengning. (Hoved avløpsrør er opplyst ikke byttet.) Utført: 2023 (arbeidsunderlag/tegning 27.02.2023, sluttkontroll/kontrollert 24.05.2023).

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall:

Ja – tilstandsrapport/boligsalgsrapport (foreligger).

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Boligens areal er oppgitt i salgsoppgaven og tilstandsrapporten/boligsalgsrapporten (BRA m.m.).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke

husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar:

Nei, ikke kjent med konkrete vedtak per nå. Se sameiets budsjett/årsberetning

#### Bygningssakkyndig

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik AS

#### 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:

- Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner
- Utfyllende yttervegger i bindingsverk, panelt/platekledd
- Teglforblending
- Flat takkonstruksjon
- Vinduer og balkongdør fra byggeår
- Malt hovedytterdør
- Felles varmtvann
- Elektrisk oppvarming
- Automatsikringer
- Balkong
- Naturlig ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer:

- Vinduer/balkongdør/skyvedør er fra byggeår.

Tilstandsgrad 2 er valgt fordi vinduene har en gjenstående brukstid på mindre enn 50 % av forventet levetid. Det betyr at strakstiltak ikke er vurdert å være umiddelbart påkrevet, men at vinduene må holdes under jevnlig kontroll.

Innvendig > Overflater - 2:

- Knirk/ svik i gulv ved dør til entre.

Innvendig > Radon:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Dører:

- Døren er av eldre dato. TG 2 grunnet alder.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Betong blomsterkasse kasse som rekkverk. Høyde ca 70 cm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Det er registrert/målt avvik på retning/helling på gulv som automatisk gir TG 2 i tilstandsrapporten. Dette har ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen.

### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### **Adgang til utleie**

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å melde dette til sameiets styre og forretningsfører.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## **Energi og oppvarming**

### **Energimerking**

E - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### **Oppvarming**

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Varmekabler på bad
- Peis i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14943 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## **Økonomi**

### **Felleskostnader**

Kr 6 675,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene betales kvartalsvis (kr. 20 024,79 pr. kvartal) og inkluderer bl.a. varmtvann, internett, heisutgifter, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, forretningsfører, avsetning til vedlikehold og drift.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Heisutgift: kr. 569

Vedlikeholdsfond: kr.3 045

Felleskostnader: kr. 16 410,79

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 977,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

### **Formuesverdi**

Primærbolig: Kr 3 014 554,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 10 735 077,- pr. 2024

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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligsameiet har avtale med Telia Norge AS for høyhastighetsnett over fiberkabel. Sameiet har ikke fellesavtaler for TV og strømmetjenester.

## **Sameiet**

### **Navn og orgnr.**

Lyse Terrasse Boligsameie , orgnr. 971 276 894

## Om sameiet

- Sameiet består av 179 seksjoner
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Sameiets revisor er EY

### Forsikring:

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87478706. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Egenandelen for sameiet er per årsskiftet NOK 12 000,-.

Det er etablert en langsiktig vedlikeholdsplan i sameiet som inkluderer større vedlikeholdsprosjekter i perioden 2021-2035. Sameiet har et vedlikeholdsfond, men dette vil ikke dekke alle vedlikeholdsprosjektene i tiden fremover. Styrets langtidsplaner for vedlikehold og ENØK er oppdatert, se tabell vedlagt i salgsoppgaven.

### Større vedlikeholdsprosjekter:

Takarbeider ble ferdigstilt i 2024. Maling av gavlvegger ble også gjennomført samme år, med unntak av Hoffsjef Løvenskiolds vei 37 og 39. I forbindelse med arbeidene ble det avdekket råteskader og mangelfull fuging på flere bygg, noe som medførte utskifting av bord og høyere kostnader enn budsjettert. Gavlveggene som ble utbedret er grunnet og malt med to strøk.

Styret arbeider videre med planer om fremtidig oppgradering av gavlveggene, hvor mer vedlikeholdsvennlige og energieffektive løsninger vurderes i samarbeid med OBOS Prosjekt. Det vil også bli sett på muligheter for støtte fra ENOVA. Når en tilfredsstillende løsning er funnet vil arbeid i første omgang bli gjennomført for Hoffsjef Løvenskiolds vei 37 og 39.

### Større vedlikehold og rehabilitering:

(utfyllende informasjon i årsberetning)

- 2024 Utskifting av gavlvegger
- 2024 Omtrekking av garasjetak
- 2024 Utskifting av gamle tregjerder
- 2024 Oppgradering av grøntområder
- 2023 Omtrekking tak og garasjetak
- 2023 45 piper feid, 31 rehabilitert
- 2023 Garasjelys skiftet til LED
- 2023 oppgraderinger varmesløyfe vv
- 2022 Omtrekking av tak
- 2022 LED-lys i garasjer
- 2021 Vannmålere og utskifting av hovedkraner garasjer
- 2021 Elbil ladeinfrastruktur
- 2019 Oppussing av alle oppganger
- 2019 Malt søppelrom, sykkelbod og strømskap
- 2019 Lagt varmekabler
- 2019 Røromlegging i HL31A, HL31B og HL39
- 2018 Montert automatiske vannstoppere
- 2016 Skifte av inngangsdører
- 2016 Nytt Calling anlegg M/Video
- 2016 Nye lysarmaturer oppganger

- 2016 Skifte og opplegg av ny LEDarmatur
- 2016 Maling av trappeoppganger
- 2015 Reparasjon av to garasjetakdekk
- 2015 Skifte takstein, takrenner og nedløp
- 2015 Betongrehabilitering
- 2014 Bodtak
- 2014 Varmekabler
- 2014 Installert elektriske døråpnere
- 2013 Bergvarmepumpe
- 2013 Vinduer og panel på nordsiden
- 2013 Rens av luftkanaler
- 2013 Asfaltering m/ny kantstei
- 2012 Lekeplasser
- 2012 Vedlikehold av alle gavler
- 2012 Sikringer
- 2012 Asfaltering og kantstein
- 2010 Rehabilitering garasjer
- 2010 Vedlikehold terrasser
- 2009 Heiser
- 2007 Terrasseboder

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler.

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjenning

Overdragelsen krever ikke styregodkjenning. Ny eier av seksjon skal meldes til forretningsfører for registrering.

### Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån pr. 09.02.2026.

Ingen fellesgjeld. pr. 09.02.2026.

### Fellesformue

Kr 98 532,- pr. 31.12.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. 46 038,-. For 2025 var det budsjettert med et underskudd på 2 279 866,-.

I 2025 var det budsjettert med i alt 5.5 mill. i vedlikeholdsinvesteringer. Et viktig vedlikeholdsprosjekt er erstatning av fire 200 liters med to 400 liters varmtvannskolber, samt bytte ut ekspansjonstankene samt slitte rør og pumper. Dette vil redusere varmetapet betydelig og gi mer plass i de relativt trange tekniske rommene. Andre viktige prosjekter er totalrengjøring av garasjeanlegget og gjennomføring av et forprosjekt for å klarlegge og forberede et vedlikeholdsprogram for gavlveggene som sikrer en god, langsiktig vedlikeholdsøkonomi.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt

salgsoppgaven. Megler har ikke mottatt regnskap og budsjett for 2025/2026.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Ved eierskifte betaler selger eierskiftegebyr til forretningsfører. I tillegg skal selger hos forretningsfører deponere en sum tilsvarende 25 % av grunnbeløpet i folketrygden som skal dekke eventuelle merkostnader boligsameiet har ved fjerning av søppel ol., samt reparasjon av skader på fellesområdene oppstått ved utflytting. Restbeløpet tilbakebetales innen to måneder etter at salget er gjennomført.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere.

### Sameiets forsikring

Gjensidige  
Polisenr. 87478706

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 28 173 kvm (Eiertomt)

Sameiet har en stor og barnevennlig tomt. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, lekeplasser trær, busker, asfalterte internveier og oppstillingsplasser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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 Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Hoffsjef Løvenskiolds vei 37 har en attraktiv beliggenhet på Ullernåsen. Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, med kort vei til skoler, barnehager, friområder, idrettsplass, offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Ullernåsen er et område med svært gode kollektivtilbud. T-banestasjonen på Åsjordet ligger kun en kort spasertur fra leiligheten, og herfra tar det kun 11 minutter til Majorstuen. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 700

meter unna, og flere bussruter betjener området. Med bil tar det ca. tre minutter til Røa sentrum, syv minutter til Lysaker og 13 minutter til Oslo sentrum. Dette gir svært god tilgjengelighet, både til Oslo sentrum og nærliggende områder.

Det er kort gangavstand til Bjørnsletta barne- og ungdomsskole, og Montessoriskolen Lyse ligger i umiddelbar nærhet. Det er flere barnehager i området, blant annet Skogfuglen barnehage, Ullernkollen barnehage og Slalåmveien barnehage. Området er rolig og trygt, med flere lekeplasser og friområder, samt en stor gresslette med fotball- og basketballbane. Lysakerelven renner like nedenfor.

For den aktive er det mange fritidsmuligheter. Ullern Idrettsforening tilbyr aktiviteter som bandy, fotball, håndball og basketball, mens Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til ved Ullern Kirke. Oslo Golfklubb på Bogstad er også en kort kjøretur unna. Området har flere treningsentre, som MOVA, samt Sats på CC Vest og Røa, som ligger i tilknytning til Røa bad. Røa bad er et flott svømmeanlegg med basseng og velværeavdeling.

Det er gode muligheter for både dagligvarehandel og shopping. Rema 1000 Lysejordet og Kiwi Ullern ligger kun en kort gåtur unna og det er flere Joker-butikker i nærområdet. Det er også kort vei til både Røa Torg og CC Vest på Lilleaker. Begge senterne har et bredt servicetilbud, inkludert apotek, frisør, vinmonopol og dagligvarebutikker. For de som ønsker et større shoppingutvalg, er det kort vei til Lysaker, sentrum og Sandvika.

Området byr på flotte turmuligheter langs Lysakerelven, med fine gangveier som fører til Lysaker brygge og videre til Bogstadvannet. I tillegg er det kort vei til Mærradalen, som tilbyr fine turstier og naturskjønne omgivelser. Her finner du også et stort rekreasjonspotensial med både smale og brede stier som appellerer til både korte turer og lengre naturopplevelser. På vinterstid er det gode forhold for langrenn, og det er kort vei til Nordmarka, som byr på utallige tur- og skimuligheter, samt både Wyllerløypa og Tryvann alpinbakke.

### Skoler og barnehager

Området sokner til Bjørnsletta skolekrets. Det er flere barnehager i området, bl.a. Skogfuglen barnehage som ligger ca. 400 meter fra leiligheten.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.03.1987.

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.

#### Lovlighet:

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

#### Vei, vann og avløp

- Adkomstvei: Offentlig adkomstvei. Privat stikkvei  
- Tilknytning vann: Offentlig tilknytning. Private stikkledninger  
- Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning. Private stikkledninger

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2651.

#### Pågående byggesaker i området:

Hoffsjef Løvenskiolds vei 15 - 39 - Mulig ulovlige arbeider med ledningsnett, montering av vannmålere - Lyse terrasse Boligsameie

Saksnummer 202207234 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casede.t.asp?direct=Y&mode=&caseno=202207234>

Vesteråsveien 1 - oppføring av fem eneboliger med underjordisk garasjeanlegg og riving av eksisterende bebyggelse

Saksnummer 2025/14534 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casede.t.asp?caseno=202514534>

Vesteråsveien 1 og 3 - oppføring av tre tomannsboliger

Saksnummer 2025/09124 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casede.t.asp?direct=Y&mode=&caseno=202509124>

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

For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

#### 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:

301/28/591/4:

09.10.1931 - Dokumentnr: 144 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

Overført fra gnr 28 bnr 214

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1934 - Dokumentnr: 910193 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra gnr 28 bnr 214.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1934 - Dokumentnr: 910194 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra gnr 28 bnr 214.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1954 - Dokumentnr: 3375 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra gnr 28 bnr 213

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1967 - Dokumentnr: 12088 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 28 bnr 214.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1967 - Dokumentnr: 12089 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 28 bnr 214.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1976 - Dokumentnr: 524 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra gnr 28 bnr 214.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1983 - Dokumentnr: 26933 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra gnr 28 bnr 214.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1984 - Dokumentnr: 59885 - Best om  
garasje/parkering  
Rettighetshaver Selvaagbygg AS  
Bruksrett til 60 garasjeplasser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1984 - Dokumentnr: 59886 - Best. om  
vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1113  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1986 - Dokumentnr: 14660 - Best om  
garasje/parkering  
Rettighetshaver Sæmund Lombnæs  
Bruksrett til 1 garasjeplass overført fra Selvaagbygg AS  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1986 - Dokumentnr: 14661 - Best om  
garasje/parkering  
Rettighetshaver Erik Fiskerud  
Bruksrett til 1 garasjeplass overført fra Selvaagbygg AS  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1986 - Dokumentnr: 15783 - Best om  
garasje/parkering  
Rettighetshaver O.T. Schøyen  
Bruksrett til 1 garasjeplass overført fra Selvaagbygg AS  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1986 - Dokumentnr: 16118 - Best om  
garasje/parkering  
Rettighetshaver Egmont Nørregaard  
Bruksrett til 1 garasjeplass overført fra Selvaagbygg AS  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1986 - Dokumentnr: 20473 - Best om  
garasje/parkering  
Rettighetshaver Inger Marie Pira  
Bruksrett til 1 garasjeplass overført fra Selvaagbygg AS  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1986 - Dokumentnr: 23999 - Best om  
garasje/parkering  
Rettighetshaver Custodia AS  
Bruksrett til 1 garasjeplass overført fra Selvaagbygg AS  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1986 - Dokumentnr: 28725 - Best om  
garasje/parkering  
Rettighetshaver Carl Borge-Andersen  
Bruksrett til 1 garasjeplass overført fra Selvaagbygg AS  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1986 - Dokumentnr: 37292 - Best om  
garasje/parkering  
Rettighetshaver Jan Erik Gjelstad  
Bruksrett til 1 garasjeplass overført fra Selvaagbygg AS  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1986 - Dokumentnr: 40750 - Best om  
garasje/parkering  
Rettighetshaver: Becher Gunne Bjørg  
Født: 13/10-1952  
Rettighetshaver: Karlsen Stein Tore  
Født: 10/07-1948  
Bruksrett til 1 garasjeplass overført fra Selvaagbygg AS  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Transport av rettighetshaver  
Fra: Talleraas Hans Henning  
Født: 12/12-1946  
Til: Becher Gunne Bjørg  
Født: 13/10-1952  
Til: Karlsen Stein Tore  
Født: 10/07-1948

03.02.1987 - Dokumentnr: 7023 - Best om  
garasje/parkering  
Rettighetshavere Laila Brandhaug og Jens Petter  
Rønning  
Bruksrett til 1 garasjeplass overført fra Selvaagbygg AS  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1987 - Dokumentnr: 82550 - Best om  
garasje/parkering  
Rettighetshaver Anne Marie Ulsteen  
Bruksrett til 1 garasjeplass overført fra Selvaagbygg AS  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1990 - Dokumentnr: 9789 - Best om  
garasje/parkering  
Rettighetshaver Anny Hagen  
Bruksrett til 1 garasjeplass overført fra Selvaagbygg AS  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1994 - Dokumentnr: 67500 - Best om  
garasje/parkering  
Overført fra gnr.28, bnr.591. Rettighetshaver: Per Welin  
Larsen. Bruksrett til 1 garasjeplass overført fra A/S  
Selvaagbygg.  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1931 - Dokumentnr: 990353 - Sammenslått med  
denne matrikkelenhet:  
gnr.28 bnr.213.  
Overført fra gnr 28 bnr 214.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1984 - Dokumentnr: 990693 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr 28 bnr 213

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1984 - Dokumentnr: 990694 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr 28 bnr 214

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:591

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1984 - Dokumentnr: 60133 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 140/19928

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 180 SEKSJONER

17.09.1992 - Dokumentnr: 44453 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1196

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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](http://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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### **Hvitvasking**

Eiendomsめglere 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 dekningsalg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 107 100,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tillegg Finn annonse, prisantydning > 8 mill. kr. 1 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 9 200,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 194 935,- 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. 3 625,-.

### Vedlegg til salgsopgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsopgaven.

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

### Status salgsopgave

Salgsopgaven er sist endret 17. februar 2026

### Megler

Henrik Rosenberg Winsnes, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 41554019

### Meglerforetaket

Nordvik Røa

0751 OSLO

Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924873396

### 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).



# Hoffsjef Løvenskiolds vei 37

Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...)	4 min ⚡	0.3 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	8 min ⚡	0.6 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	14 min ⚡	1.2 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	16 min ⚡	1.3 km
Øraker skole (8-10 kl.)	14 min ⚡	1.1 km
Ullern videregående skole	22 min ⚡	1.8 km
Persbråten videregående skole	6 min ⚡	3.1 km

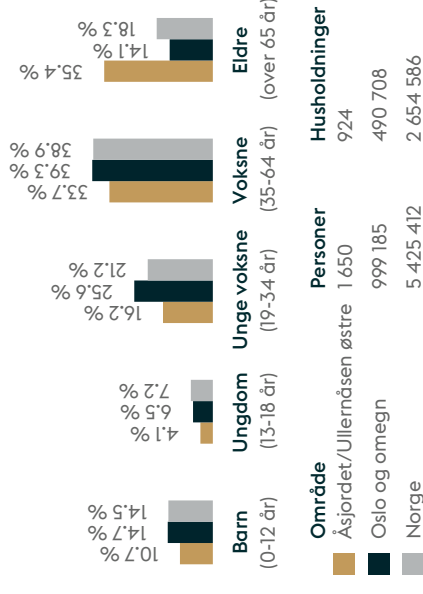
## Offentlig transport

🚏 Lyseveien Linje 42, 42N	8 min ⚡	0.7 km
🚏 Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	9 min ⚡	0.6 km
🚏 Sollerud Linje 13	18 min ⚡	1.4 km
🚏 Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 🚗	3.6 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚗	10.2 km

## Barnehager

Skogfuglen barnehage (0-5 år)	5 min ⚡	0.4 km
Slatåmveien barnehage (1-5 år)	9 min ⚡	0.7 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år...)	9 min ⚡	0.7 km

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

## Naboskapet

Høflige 66/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

## Sport

🚶 Skogfaret Vel	7 min	♣️
🚶 Bjørnsletta skole	9 min	♣️
♣️ MOVA Ullern	11 min	♣️
♣️ Basic Treningssenter	18 min	♣️

«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

## Støynivået

Lite støynivå 96/100

## Gateparkering

Lett 93/100

## Turmulighetene





Nærhet til skog og mark 90/100



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



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Hoffsjef Løvenskiolds vei 37, 0382 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 28, bnr. 591, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m<sup>2</sup> BRA-i: 133 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 10836-1377

Referansenummer: KP9057

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Aarvik

Vår ref:



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

## Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. # Veiletert firma som ble startet for 40 år siden. Medlem AV NITO.

# 18 første årene ble firmaet drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma. # Utdannet som takstmann i 1991, og medlem av Norges Takst. # Medlem av NITO.

# Jobbet som takstmann, i 33 år, og har følgende godkjenninger. # Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.

#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer. I tillegg utfører jeg: # Ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger

# Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg. # Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse. # Fagkyndig meddommer i Borgating Lamansrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik  
Uavhengig Takstingeniør  
takstmann@bjornaarvik.no  
900 51 191



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Meget god/ god tilstand. Totalrenovert innvendig. Vinduer og balkongdør fra byggeår. Eldre entredør. Naturlig ventilasjon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

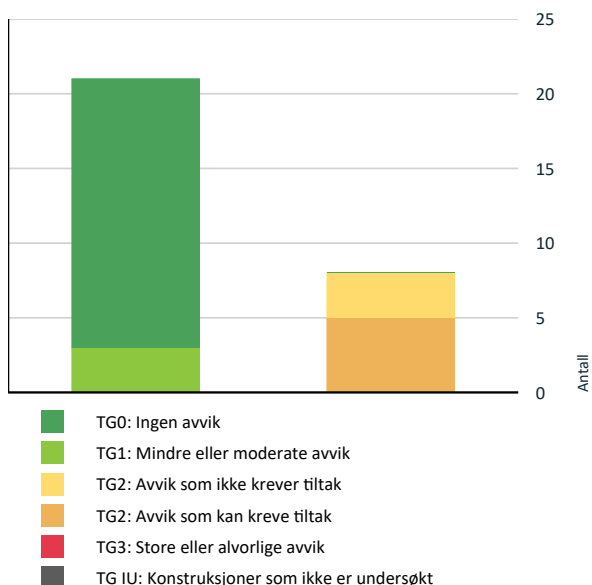
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

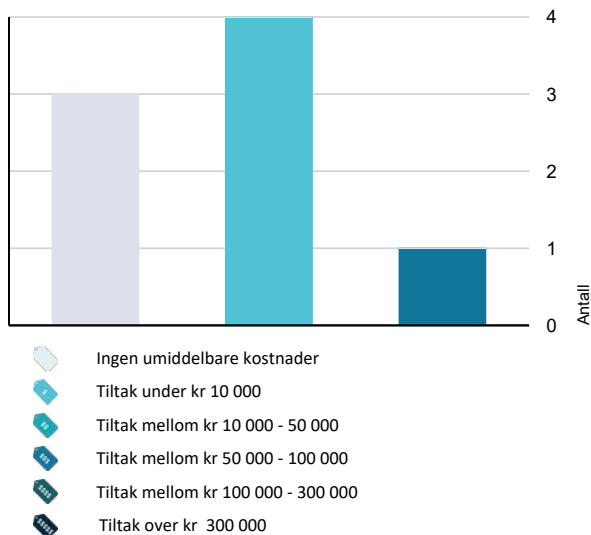
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### 102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 102 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 102 Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- 102 Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- 102 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 102 Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### 103 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- 103 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 103 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 103 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1985

**Standard**  
Meget god standard innvendig i leiligheten.

**Vedlikehold**  
Meget godt/ godt vedlikeholdt leilighet. Vinduer og balkongdør fra byggeår. Totalrenovert innvendig. Vinduer og balkongdør fra byggeår. Eldre entredør. Naturlig ventilasjon.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Sameiet består av 177 seksjoner. 3.etasjes boligblokk samt garasjekjeller. Egen garasje i felles garasje med el.billader. Terrassert bebyggelse. Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Utfyllende yttervegger i bindingsverk, panelt/ plateledd. Teglforblanding. Flat takkonstruksjon. Isolererglassvinduer. Felles varmt vann. Elektrisk oppvarming. Automatsikringer. Balkong. Dørtelefon. Naturlig ventilasjon. Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

### TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdør fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer/balkongdør/skyvedør er fra byggeår. Tilstandsgrad 2 er valgt fordi vinduene har en gjenstående brukstid på mindre enn 50 % av forventet levetid. Det betyr at strakstiltak ikke er vurdert å være umiddelbart påkrevet, men at vinduene må holdes under jevnlig kontroll.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

På sikt må det påregnes utskifting av vinduer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 2 Dører

Malt hovedytterdør.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:  
Døren er av eldre dato. TG 2 grunnet alder.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong, 15 m<sup>2</sup>.

**Vurdering av avvik:**  
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Betong blomsterkasse kasse som rekkverk. Høyde ca 70 cm.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ingen tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 0 Overflater

Gulv: Eikeparkett. Vegger: Malte flater. Himling: Malte himlinger.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### TG 2 Overflater - 2

Eieparkett

**Årstall:** 2023

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:  
Knirk/ svik i gulv ved dør til entre.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt armert betongdekke/ betongelementer.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Det er registrert/målt avvik på retning/helling på gulv som automatisk gir TG 2 i tilstandsrapporten. Dette har ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan bestilles sporfilm fra statens strålevern, og koster mindre enn kr 1.000 <https://tjenestetorget.no/radonmåling/strålevern>.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. Peis med innsats.

## TG 0 Innvendige dører

Hvite profilerte dører.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## TG 0 Garderobeinnredning

Laminat skapinnredning med slette fronter og speilfronter.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Eier har all dokumentasjon på oppussingen av leiligheten.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Membran med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Boblebadekar. Termostat dusjbatteri. Porselenservant. Ett-greps kran. Laminat skapinnredning med ovenpåliggende servant og skuffer.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 2 år gammelt, og det er derfor ikke foretatt hulltaking mot våtsone i tilliggende veggkonstruksjon. Det ble imidlertid foretatt kontrollsjøk med fuktmåler på fliser på vegger i dusjsonen. Målingene viste ingen forhøyde fuktverdier i skjult veggkonstruksjon.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD 2

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Eier har all dokumentasjon på oppussingen av leiligheten.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD 2

## TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD 2

## TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med innsvingbare dører. Termostat dusjbatteri. Porselenservant. Ett-greps kran. Laminat skapinnredning med ovenpåliggende servant og skuffer. Speilskap.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 2 år gammelt, og det er derfor ikke foretatt hulltaking mot våtsone i tilliggende veggkonstruksjon. I tillegg er det en baderomsmodul. Det ble imidlertid foretatt kontrollsjekk med fuktmåler på fliser på vegger i dusjonen. Målingene viste ingen forhøyde fuktverdier i skjult veggkonstruksjon.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

Ikea laminat skapinnredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum. Ett-greps kran. Fliser over benk. Ventilatorhette i glass med "touch" og wifi funksjon. Integrert ovn, oppvaskmaskin, stor induksjonstopp, mikrobølgeovn og kjøleskap/frys. Benkelys. Waterguard. Komfyrvakt. Bosch hvitevarer.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

### TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

### TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med vippebrytere. Varmekabler. Elektriske panelovner.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Takstmannen ikke er fagmann på elektriske anlegg. Tilstandsgraden som er satt, gjelder ikke som en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, men gjelder kun enkle observasjoner takstmannen har notert på befaringen. Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget av el. takstmann/ aut. el. installatør.

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

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

Røykvarsler. 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## Branntekniske forhold

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

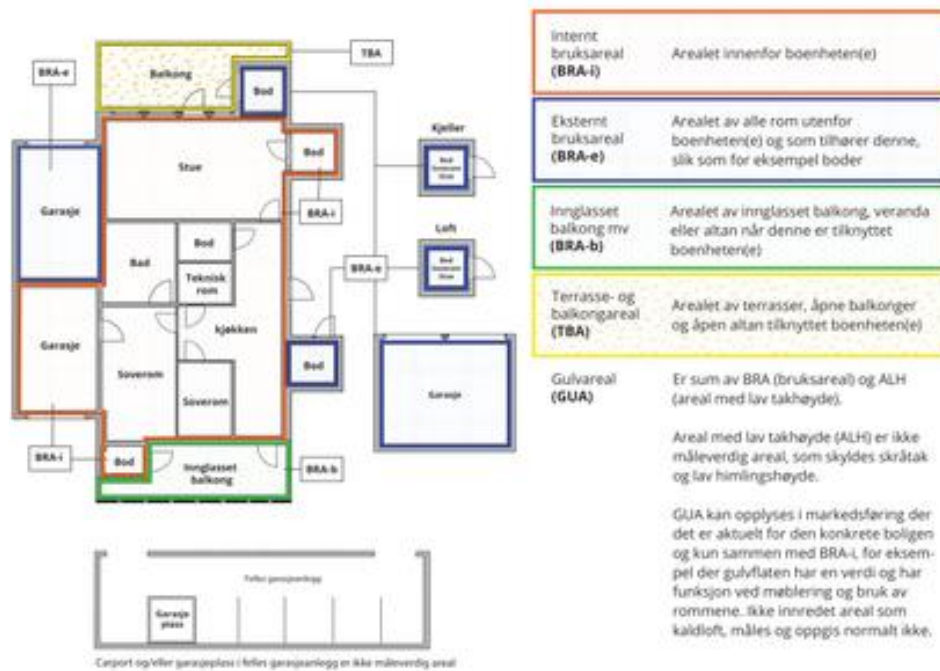
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	133	5		138	15
<b>SUM</b>	<b>133</b>	<b>5</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>138</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Soverom, Bod, Kjøkken, Soverom 2, Bad, Bad 2, Soverom 3, Stue	Bod 2	

### Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i gang/ entre: +- 2.33 m. Takhøyde i stue: +- 2.34 m. Balkong: 18 m<sup>2</sup>. Bod på balkong: 2 m<sup>2</sup>. Kjellerbod: 3 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Totalrenovert leilighet.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	131	2

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2025	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Majid Hajian	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	591		4	28.159 m <sup>2</sup>	Kartverket. Se eiendom.no	Eiet

### Adresse

Hoffsjef Løvenskiolds vei 37

### Hjemmelshaver

Hajian Majid, Sameiee Shirin

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Romslig og totalrenovert/ oppusset 4-r selveierleilighet beliggende i et barnevennlig og meget attraktiv boligstrøk på Ullernåsen. Sydvendt balkong med utgang fra stue og en nordvendt markterrasse med utgang fra kjøkkenet. Bilfritt bomiljø. Fra leiligheten er det kort vei til flere flotte turområder, samt nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området har et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Nærbutikk finner man i Vækerøveien med Rema 1000 på Lysejordet. Egen garasje i felles garasjeanlegg under bebyggelsen.

### Adkomstvei

Offentlig adkomstvei. Privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

### Regulering

Området er regulert til bolig.

### Om tomten

Felles tomt for sameiet bestående av trær, busker, grøntarealer, oppstillingsplasser og asfalterte internveier.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Felles bygningsforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.01.1987		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	Korrigert tekst.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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

## Andre bilder



Sluk 1



Rørapplegg i kjøkkenbenk



Sluk 2



Rørskap.



Entredør.



Kontroll av fall på gulv på bad 1



Sikringskap.



Kontroll av fall på gulv på bad 2



Kontrolløk med fuktmåler.



Garasjeplass.



Kontrolløk med fuktmåler.



Kontrolløk med fuktmåler.



Knirk/ svik i gulv ved dør til entre.



Kontrolløk med fuktmåler.



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

Sameiee, Shirin	9578-5993-4-4279973	2026-02-08 19:28:08
Hajian, Majid	9578-5993-4-4237054	2026-02-08 16:07:35



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  
8. feb. 2026

Oppdragsnummer  
22-0011/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Hoffsjef Løvenskiolds vei 37, 0382 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Røa
<b>Selgere</b> Shirin Sameiee, Majid Hajian	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 15. februar 2023	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 87478706 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Firma: Bakhshi AS (totalentreprenør). Underleverandører: Membranleggeren Jørn Lagaard AS (membran), ALRØR SERVIS VVS ALEKS CARKAJ (rørlegger), Proff Elektriker AS (elektriker/varmekabler). Arbeid: Totalreovering/komplett ombygging av to bad/våtrom. Arbeidet omfattet riving og ny oppbygging, membran- og flisarbeid, ny innredning/sanitær, nytt rør-/avløpsopplegg i leiligheten (inkl. rør-i-rør/lekkasjesentral/stoppekraner) og oppgradering av elektrisk anlegg for våtrom, inkludert nye varmekabler/gulvvarme med termostat, belysning/downlights, ekstra stikk samt komfyrvakt. Dokumentasjon/kvitteringer og samsvarserklæringer foreligger. Utført: 2023 (membrankontroll 20.03.2023; rørlegger sluttkontroll 24.05.2023; elektrisk sluttkontroll 05.06.2023 og samsvarserklæring 09.06.2023; varmekabelgaranti 01.06.2023).

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Firma: Bakhshi AS (totalentreprenør). Underleverandører: Membranleggeren Jørn Lagaard AS (membran), ALRØR SERVIS VVS ALEKS CARKAJ (rørlegger), Proff Elektriker AS (elektriker/varmekabler). Arbeid: Totalrenovering/ombygging av to bad/våtrom i 2023. Arbeidet omfattet riving og ny oppbygging, nytt tettesjikt/membran (membrankontroll utført), flisarbeid, ny innredning og sanitær, nytt rør-/avløpsopplegg i leiligheten til bad og kjøkken, samt oppgradering av elektrisk anlegg knyttet til våtrom, inkl. nye varmekabler/gulvvarme og termostat. Sluk ble ikke byttet – eksisterende/gammel sluk er benyttet. Dokumentasjon/kvitteringer og samsvarserklæringer foreligger. Utført: 2023 (tegninger /revisjon 27.02.2023, membrankontroll 20.03.2023, rørlegger sluttkontroll 24.05.2023, elektrisk sluttkontroll 05.06.2023, samsvarserklæring 09.06.2023, varmekabelgaranti 01.06.2023).

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Firma: Bakhshi AS (totalentreprenør). Underleverandører: Membranleggeren Jørn Lagaard AS (membran), ALRØR SERVIS VVS ALEKS CARKAJ (rørlegger/sanitær), Proff Elektriker AS (elektriker/varmekabler). Arbeid: Dokumentasjon foreligger på oppbygging av to bad/våtrom, inkl. membrandokumentasjon (membrankontroll), rørleggerdokumentasjon for rør-/avløpsopplegg til bad/kjøkken og elektrisk dokumentasjon (sluttkontroll/samsvarserklæring), inkl. varmekabler/gulvvarme. Utført: 2023 (tegning/revisjon 27.02.2023, membrankontroll 20.03.2023, rørlegger sluttkontroll 24.05.2023, elektrisk sluttkontroll 05.06.2023, samsvarserklæring 09.06.2023, varmekabelgaranti 01.06.2023). I tillegg foreligger det fotodokumentasjon av hele renoveringsprosessen fra start til ferdigstilling, og bildene er tilgjengelige i Boligmappa.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Firma: Ukjent (arbeid utført i regi av sameiet/styret). Arbeid: Endringer/vedlikehold på felles bygningsdeler (tak/fasade/garasje/piper/terrasser) jf. sameiets opplysninger. for eksempel - Piper: feiing og rehabilitering (2023) Utført: Hovedsakelig i perioden ca. 2022–2024 (nærmere detaljer/datoer fremgår av sameiets informasjon). Merknad: Opplysningene er basert på informasjon fra styret. Jeg har ikke detaljkunnskap om utførelse eller hvilke firma som er benyttet. Dette må avklares med styret, som er svært tilgjengelige og svarer raskt ved henvendelser.

---

### 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:** Firma: Proff Elektriker AS. Arbeid: Arbeid/utvidelse på det elektriske anlegget i leiligheten i forbindelse med renovering, inkludert installasjon av varmekabler/gulvvarme på bad (med tilhørende termostat). Arbeidet er dokumentert med sluttkontroll og samsvarserklæring fra utførende. Utført: 2023 (sluttkontroll 05.06.2023, samsvarserklæring 09.06.2023, varmekabelgaranti 01.06.2023).

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollen (sluttkontroll) ble utført 05.06.2023. Det er gjennomført kontroll/sluttkontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med arbeidet utført av Proff Elektriker AS i 2023, og det foreligger dokumentasjon (sluttkontroll /samsvarserklæring).

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Abildsø elektriske AS. Arbeid: Montering/installasjon av elbillader på parkeringsplass 24 (CLU 9, LTERR904), inkl. sluttkontroll og samsvarserklæring. Lader: eRange IQ | Facility 7,4kW (Type 2). Utført: 27.03.2023 (sluttkontroll og samsvarserklæring).

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: ALRØR SERVIS VVS ALEKS CARKAJ. Arbeid: Arbeid på vann og avløp i forbindelse med totalrenovering i 2023. Det ble etablert/fornytt rør- og avløpsopplegg i leiligheten, inkl. nytt avløpssystem til to bad og kjøkken, rør-i-rør (Sanipex) med lekkasjesentral og nye stoppekraner/avstengning. (Hoved avløpsrør er opplyst ikke byttet.) Utført: 2023 (arbeidsunderlag/tegning 27.02.2023, sluttkontroll/kontrollert 24.05.2023).

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja - tilstandsrapport/boligsalgsrapport (foreligger).

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgaven og tilstandsrapporten /boligsalgsrapporten (BRA m.m.).

---

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke kjent med konkrete vedtak per nå. Se sameiets budsjett/årsberetning

---

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: 22-0011/26**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Hajian, Majid**

Dato

**2026-02-08**

Navn

**Sameiee, Shirin**

Dato

**2026-02-08**

Identifikasjon

 **bankID** Hajian, Majid

Identifikasjon

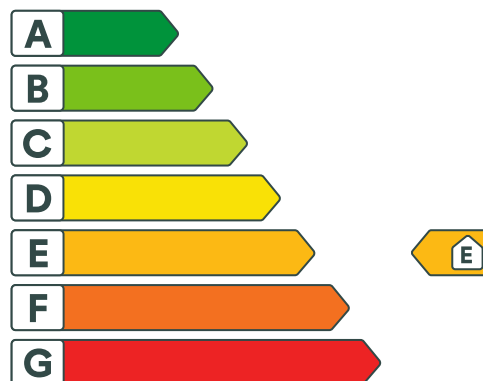
 **bankID** Sameiee, Shirin



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



Adresse <b>Hoffsjef Løvenskiolds vei 37, 0382 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>08.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-257118</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80936400</b>
Gårdsnummer <b>28</b>	Bruksnummer <b>591</b>
Seksjonsnummer <b>4</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0103</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1985</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>138,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>138,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**230,72 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**230,72 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**31 839 kWh**



## Hoffsjef Løvenskiolds vei 37, 0382 OSLO



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Hoffsjef Løvenskiolds vei 37, 0382 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Oslo Vest Eiendomsmegling AS  
Nordvik Røa v/Lene Solem  
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO  
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0011/26 . Vår ref.: 1217-1-004

Dato: 09.02.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Lyse Terrasse Boligsameie  
Organisasjonsnr: 971276894  
Seksjonseier: Sameiee, Shirin  
Medeier: Hajian, Majid  
Leilighetsnummer: 004  
Adresse: Hoffsj Løvenskioldsv 37, 0382 OSLO  
Seksjonsnummer: 4  
Gnr. 28  
Bnr. 591

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 87478706.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste seksjonseierene har bruksrett til parkering/garasjer. Bestilling av nøkkelbrikke til oppgangsdører samt skilt til ringeklokke og postkasse, bestilles hos e-post: lyseterrasse@styrerrommet.no / b.thilert@gmail.com Kopiering av systemnøkkel som gir adgang til egen leilighet, søppelrom, sykkelrom mv. må bestilles gjennom styret. Styrets e-postadresse er: lyseterrasse@styrerrommet.no. Det er etablert en langsiktig vedlikeholdsplan i sameiet som inkluderer større vedlikeholdsprosjekter i perioden 2021-2035. Se årsrapporter for mer informasjon. Sameiet har et vedlikeholdsfond, men dette vil ikke dekke alle vedlikeholdsprosjektene i tiden fremover. Styret vil komme tilbake til forslag om fullmakt til lånefinansiering i forbindelse med budsjett for 2022 eller senere. Ordinært årsmøte 05.04.2022 vedtok et låneopptak på opptil 15.000.000 for finansiering av større vedlikeholdsarbeider. Se innkalling for ytterligere informasjon. Fullmakten til låneopptak ble fornyet på årsmøte 18.04.2023. Se innkalling til ordinært årsmøte for fremtidige planer, og finansiering. Felleskostnader, heisutgifter og vedlikeholdsfond øker 5,68% fra 01.01.2024.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 20 024,79,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Heisutg.	569,00	
Vedlikeholdsfond	3 045,00	
Felleskostnader	16 410,79	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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:	2 078,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	98 532,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Attiya Akram pr. e-post: [attiya.akram@obos.no](mailto:attiya.akram@obos.no) eller telefon: 22 86 54 67.

**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:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Edvard Aanonsen, e-post: [lyseterrasse@styrerommet.no](mailto:lyseterrasse@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. 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

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

# Vedtekter for Lyse Terrasse Boligsameie

## Revideringer

---

Revidert i sameiermøte 29. april 2008

Revidert i sameiermøte 25. mars 2010

Tillegg til §19 i sameiermøte 11. mars 2014

Tillegg til § 2 i sameiermøte 22.april 2015

Revidert i sameiermøte 5. april 2017

Revidert i ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2019

Revidert i årsmøte 18. april 2023

## § 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Lyse Terrasse Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta eierseksjonssameiet som fellesskap og seksjonseierne interesser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 28 bnr. 591 Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet er opprettet i henhold til oppdelingsbegjæring datert 19.11.1984, tinglyst 27.11.1984. Organisasjonsnummer er 971 276 894.

## § 2. Organisering av sameiet og råderett

Sameiet er organisert med årsmøte og styre.

Sameiet består av 180 boligseksjoner. Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 25. 5. ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene og husordensreglene fastsatt av sameiets årsmøte.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass el. lign. herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper og boblebad/badestamp eller innglassing av balkong/terrasse.

Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten, eller tilsvarende myndighet, vil fasaden fra både terrasseside og balkongside kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:

- Nye vinduer og ny dør/skyvedør, som kan senkes til gulvnivå
- Den enkelte sameier vil få alt ansvar, også det økonomiske, for sin nye fasade, både ved etablering, utskifting og senere vedlikehold

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning og godkjenning fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten. Igangsettelse av slike arbeider kan ikke skje før godkjenning foreligger skriftlig.

Ved renovering av bad og kjøkken skal alle endringer gjøres iht. den til enhver tid gjeldende Plan- og Bygningslov, forskrifter og offentlige rettledninger.

Hvis renovering innebærer endring av eksisterende rørsystem eller nye tilkoblinger til sameiets stigeledninger eller avløpsledninger, kan dette ikke gjøres uten skriftlig godkjenning fra styret. Styret, ved sameiets rørlegger, skal godkjenne arbeidet før rørsystemet lukkes.

Ved utskifting av vaske- og oppvaskmaskin i rom uten sluk er det kun tillatt å montere nytt utstyr som har innebygget vannstopper. Dersom maskinen ikke har innebygget vannstopper, skal seksjonseier påse at det blir montert separat vannstopper til maskinen. Før igangsetting av denne type arbeid skal styret varsles skriftlig.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner for sameiet som sådan kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Slike arbeider skal utføres i samråd med berørt(e) sameier(e). Kostnader knyttet til slike forandringer i bruksenheten, dekkes av sameiet eller den som har initiert forandringen. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonen.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet; med unntak av følgende som kan erverve inntil 10% av seksjonene: Stat, fylkeskommune, kommune, eller selskaper og stiftelser som disse har opprettet eller kontrollerer.

Ved eierskifte betaler selger eierskiftegebyr til forretningsfører. I tillegg skal selger hos forretningsfører deponere en sum tilsvarende 25 % av grunnbeløpet i folketrygden som skal dekke eventuelle merkostnader boligsameiet har ved fjerning av søppel ol., samt reparasjon av skader på fellesområdene oppstått ved utflytting. Restbeløpet tilbakebetales innen to måneder etter at salget er gjennomført.

### **§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Heiskostnader anses ikke som felleskostnader, men fordeles på de blokker som har heis og fordeles likt mellom disse seksjonseiere.

Seksjonseier som har etablert ladepunkt, jfr. § 4, for el/hybridbil faktureres for faktisk forbruk av strøm og nettleie.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter et akontobeløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet jfr. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## § 4. Garasjer

Samtlige seksjonseiere er tildelt garasjeplass/er i garasje anleggene som er definert som fellesareal. For de seksjonene som har en garasjeplass, kan garasjeplassen ikke på noen måte overdras eller disponeres over uten sammen med seksjonen. For de seksjonene som har to eller flere garasjeplasser, kan seksjonen ikke overdras uten at minst en garasjeplass medfølger. Garasjeplasser i Lyse Terrasse Boligsameie kan kun selges til seksjonseiere i Lyse Terrasse Boligsameie. Garasjeplassene i Lyse Terrasse Boligsameie kan kun fremleies til beboere i Lyse Terrasse Boligsameie. Når en seksjon leies ut, må minst én garasjeplass stilles til disposisjon for leietaker.

Seksjonseiere/brukere har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

## § 5. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, badekar, dusj og vasker
- Skap, benker og innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger og tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til

#### Lyse Terrasse Boligsameie

forgreningspunktet (hovedkranen) på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt (sikringsskapet)

- Vinduer- og ytterdører innvendig inklusive vridere
- Innvendig calling/ringeapparat

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av de elementer som er nevnt ovenfor, men ikke vinduer, veranda-, terrasse- og ytterdører til bolig.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på veranda og terrasse eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for uønskede insekter og skadedyr. Ved mistanke om uønskede insekter og dyr, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens § 34.

Eier av seksjon er også forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, avskjerminger og lignende som seksjonseier har oppført på fellesareal, og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon, eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen. Kostnader til de- og remontering av slike installasjoner/innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjonen innretningen tilhører.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Blokkens beboere skal alltid i god tid varsles med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Dersom oppussingen fører til søl i oppgangene eller på andre fellesområder, skal beboer sørge for at dette fjernes daglig. Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom dette ikke følges opp. Ved skader på fellesområdene som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene.

Elektrisk arbeid, arbeid på våtrom og kjøkken skal utføres iht. den til enhver tid gjeldende Plan- og Bygningslov. Seksjonseier står ansvarlig for utført arbeid og skal påse at det blir utstedt

## § 6. Sameiets vedlikeholdsplikt

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen, er sameiets ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 5.

Ved renovering av våtrom og kjøkken skal hovedkraner skiftes til moderne kraner som lett lar seg stenge. Styret varsles skriftlig, hvoretter disse hovedkraner skiftes for sameiets regning. Senere vedlikehold av hovedkraner er den enkelte seksjonseiers ansvar, jfr. § 2.9.

## § 7. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Fondets midler kan kun benyttes etter vedtak på årsmøte.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med kvartalsvis betaling til dekning av felleskostnadene.

## § 8. Registrering av sameiere

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til forretningsfører for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til forretningsfører. Tilsvarende gjelder også for korttidsutleie, dog er utleie kortere enn tre måneder ikke tillatt. Administrasjonsgebyr betales ved all form for leie eller fremleie til sameiet via forretningsfører.

## § 9. Styret og styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Begge kjønn skal være representert i styret, og årsmøtet skal tilstrebe lik fordeling mellom kvinner og menn.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret i et godkjent forsikrings-selskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og undertegner i sameiets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

## § 10. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs, men minimum fire ganger i året. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Et resyme av protokollen legges ut på sameiets hjemmeside.

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

## § 11. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjons-

Lyse Terrasse Boligsameie  
eiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Ved uenighet skal stemmetall for de ulike forslagene framgå. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **§ 12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- Behandle vederlag til styret
- Styret fremlegger inneværende års driftsbudsjett
- For å sikre forutsigbarhet og transparens knyttet til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver i sameiet, legges en 5-års rullerende vedlikeholdsplan med tilhørende kostnadsoverslag frem for årsmøtet. Vedlikeholdsplanen revideres årlig.

- Større vedlikeholdsoppgaver som inngår i vedlikeholdsplanen i det kommende året behandles som egen sak på årsmøtet.

## § 13. Innkalling og møteledelse

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkalling skal også legges ut på selskapets hjemmeside: <http://lyseterrasse.no>.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varselet skal sendes ut i god tid slik at seksjonseierne gis en rimelig frist for å innlevere eventuelle forslag. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Alle innkomne forslag skal begrunnes og ha et forslag til vedtak.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

## § 14. Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

#### Lyse Terrasse Boligsameie

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- Oppløsning av sameiet
- Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- Tiltak som går utover seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak), og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## § 15. Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i avstemming om:

- Et søksmål mot en selv eller ens nærstående

Lyse Terrasse Boligsameie

- Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39

## § 16. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsregnskap i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. I tillegg skal styret utarbeide budsjett som presenteres på ordinært årsmøte.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

## § 17. Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed, jfr. eierseksjonslovens § 61.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 18. Mislighold

Seksjonseiers brudd på forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, og brudd på husordensreglene.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Krav om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 19. Fravikelse

Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseieren eller brukeren er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

## § 20. Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer som velges blant seksjonseierne av det ordinære årsmøtet. Begge kjønn skal være representert i valgkomitéen.

Komitéen velger selv sin leder.

Valgkomitéen skal innen en frist fastsatt av styret oversende sin innstilling til styret. Valgkomitéen skal i god tid skriftlig appellere til seksjonseierne om skriftlige forslag til kandidater til vervene som er på valg. Valgkomitéen skal innstille en person til hvert av de verv som skal besettes. Personene skal på forhånd være forespurt og sagt seg villig til å stille til valg.

De enkelte medlemmer av valgkomitéen skal tjenestegjøre i tre år. Hvert år trer et av medlemmene ut av komitéen. Komitéens tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet der et nytt medlem av komitéen er valgt. Valgkomitéen fremmer forslag på nytt medlem av komitéen for kommende treårsperiode.

Valgkomitéen skal foreslå for årsmøtet den årlige godtgjørelsen til styret.

## § 21. Forholdet til lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven)

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensreglene for Lyse Terrasse Boligsameie fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

# Husordensregler for Lyse Terrasse Boligsameie

Lyse Terrasse Boligsameie skal være et attraktivt sted å bo.  
Dette omfatter bygningene, utearealet, miljøet og at alle som  
bor her medvirker til å styrke trivselen

## Revideringer

---

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 29. oktober 1985

Endret i sameiermøte 19. april 1993

Endret i sameiermøte 22. april 2015

Endret i sameiermøte 5. april 2017

Endret i ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2019

Endret i del 2 av årsmøte 16. september 2020

Endret i årsmøte 04. mai 2021

## 1. Generelt

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

Styret vil årlig gjennomgå husordensreglene når det kommer nye bestemmelser i lov eller forskrifter og legge dette frem for beslutning på Årsmøtet. Både styret og seksjonseiere kan fremme forslag om endring eller tillegg av husordensreglene på Årsmøtet. Alle endringer eller tillegg skal besluttes av Årsmøtet med simpelt flertall.

Reglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Lyse Terrasse Boligsameie og er underordnet disse.

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om overtredelse skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet direkte mellom partene.

## 2. Forsikringer og skader

Seksjonseier plikter å ha innboforsikring.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Vaktmester varsles snarest på telefon 911 82 800. Vaktmester og styret vil vurdere skaden og melde denne til Gjensidige. Er skaden akutt/uten kontroll, varsles Gjensidige omgående på **telefon 915 03 100**. Gjensidige har de nødvendige kontakter som kan bistå i enhver nødsituasjon.

Selv om sameiets forsikring benyttes kan seksjonseier belastes hele eller deler av sameiets egenandel, p.t. kr. 10.000, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Skal skaden dekkes av beboers egen forsikring, er beboer selv ansvarlig for å melde skaden til eget forsikringsselskap.

### 3. Brann, brannvarslings- og slukningsutstyr med mer

Alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av skum-/pulverapparat eller brannslange. Seksjonseier er ansvarlig for at utstyret finnes, mens det er beboers ansvar at utstyret kontrolleres og fungerer. I fellesområder (garasjer) er dette styrets ansvar.

Taklukene i hvert trappehus skal ifølge brannforskriftene alltid være lukket. Lukene betjenes av brann- og redningsetaten i forbindelse med utrykning eller av vaktmester ved vedlikehold og inspeksjon.

I garasjene er det brannslukningsutstyr og egne nødutganger. Alle nødutgangene er forskriftsmessig merket.

Ved utskifting av komfyrer skal komfyrvakt installeres.

### 4. Vann og avløp

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet.

For å redusere skadeomfanget ved vannlekkasje skal seksjonens hovedkraner for kaldt og varmt vann stenges ved lengre fravær enn to uker.

Vannrennen på terrassen må holdes fri. De som har nedløpet på sin side må påse at dette ikke er tett og at det er åpen passasje inn til naboens renne. Det må ikke legges gulv oppå eller monteres noe som sperrer for vannrennen og nedløpet utvendig og inne i terrasseboden.

Dreneringsslangene fra bunnen av terrassetraueene skal vende innover så overløpsvann ledes via vannrennen og ned i avløpsrøret.

I seksjoner hvor det er installert egen vannkran på terrassen eller balkongen, er seksjonseier ansvarlig for all bruk og behandling slik at skader ikke oppstår eller er til sjenanse for naboer.

### 5. Støy og ro

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Beboerne må ikke bruke leilighetene slik at det er til ulempe for andre beboere.

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Bruk av vaske- og oppvaskmaskin må unngås i nevnte tidsrom. Bruk av drill, annet støyende utstyr eller banking er ikke tillatt på følgende tidspunkter: hverdager før kl.

Lyse Terrasse Boligsameie

08.00 og etter kl. 19.00, lørdager før kl. 09.00 og etter kl. 17.00, søndager og helligdager hele dagen.

Meget støyende arbeid, som for eksempel pigging av baderom eller fjerning av peis eller pipeløp skal kun utføres mellom 08.00 og 17.00 på hverdager og det skal varsles i forkant om hvilke dager dette skal gjøres. Sameiere som ønsker å gjennomføre omfattende oppussings- eller renoveringsarbeid skal varsle alle sameiere i begge oppgangene i blokken.

Teppebanking kan utføres på stativet ved lekeplassen bak blokkene nr. 23 – 25. Teppebanking på terrassene bør derfor søkes unngått. Tørking av tøy på terrasser og balkonger må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Når det grilles på terrassene, kan kun elektrisk- eller gassgrill benyttes. Vis hensyn til naboene. Sigaretttrøking bør unngås på terrasser og balkonger pga. sjenanse for naboer. Vis spesielt hensyn til naboer med sigaretttrøking på terrasser og balkonger mellom 23.00 og 07.00.

Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg, radio, TV samt høylytt tale i leilighetene og særlig på terrassene og balkongene, kan forstyrre naboene.

## 6. Dyrehold, mating av fugler/dyr

Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje under full kontroll også på terrassene. Lufting skal ikke skje i garasjer eller på lekeplasser. Det er båndtvang på sameiets område hele året og hundepose er en selvfølge.

Foring av fugler (dyr) på terrasser og verandaer kan tiltrekke seg mus og rotter og er derfor ikke tillatt på terrasser og balkonger eller på noen del av sameiets område.

## 7. Håndtering av avfall

Avfallet må pakkes forsvarlig inn i henhold til «Sorteringsguide for kildesortering i Oslo» for å hindre lukt og tilgrising i søppelboden. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene.

Øvrig avfall av ethvert slag skal ikke deponeres i boden da Renovasjonsetaten ikke tar dette med seg ved tømning. Det finnes dertil egnede containere for glass, samt gjenbruk av klær i sameiets umiddelbare nærhet. Forøvrig finnes det gjenbruksstasjon ved Smestad hvor øvrig avfall kan deponeres gratis.

Bager/sekker med bygningsavfall tillates lagret i maksimalt 5 dager. Fortrinnsvis skal disse fjernes på fredager.

## **8. Motorkjøretøyer, parkering og gjesteparkering**

Nødvendig vare-, flytte-, byggearbeid- og syketransport, samt kjøring av funksjonshemmede tillates på alle sameiets interne veier. Øvrig ferdsel og parkering på veiene tillates ikke.

Alle beboere har egne nummererte parkeringsplasser. Gjesteparkerings-plassene skal kun benyttes av gjester i inntil 3 døgn. Parkering utover dette må forhåndsavtales med vaktmester.

Håndverkere med biler som er små nok til å få plass i garasjen skal benytte gjesteparkerings-plassene eller seksjonseiers egen plass.

El- og hybridbiler kan kun lades fra godkjente ladestasjoner i garasjen, se vedtektenes § 4.

Ved kjøring på sameiets område må det vises stor aktsomhet og farten må holdes lav, maksimalt 15 km/t. Biler skal ikke stå med motoren i gang i garasjen eller på sameiets interne veier.

Styret har anledning til borttauing av feilparkerte kjøretøyer for eiers regning.

## **9. Heis, heisdør, inngangsdør og garasjeport, lås og adgangssystemer**

I de tilfellene heisen stopper og bruker er innesperret, skal heisalarmen benyttes hvis det ikke oppnås kontakt med personer utenfor heisen. I alle andre tilfeller gjelder følgende: Dersom heisen ikke fungerer tilfredsstillende skal vaktmester eventuelt oppgangskoordinator varsles. Vaktmester vil i de aller fleste tilfeller få heisen i gang igjen og han vurderer om heisfirma skal varsles. Er vaktmester ikke tilgjengelig varsles styreleder.

Alle heiser er utstyrt med nøkkel som holder heisdørene åpne mens inn- og utlasting pågår. Skygger man for det elektroniske øyet vil heisen etter en viss tid gå i stå. Heisene er ikke vareheiser og bruker må selv påse at heisene ikke overbelastes. Overbelastede heiser stopper og kan medføre at servicetekniker må rekvireres. Kostnaden for dette belastes beboer.

Alle inngangsdører er forsynt med automatåpning. De fleste kan holdes åpne ved å benytte bryter på motoren over døren. Disse dørene skal ikke holdes åpne ved andre «hjelpemidler».

Garasjeportene har elektronisk åpning og skal ikke holdes åpne ved å dekke til det elektroniske øyet.

Vaktmester har kontroll på alle adgangsrettigheter som styrer inngangsdører og garasjeporter. Det er viktig at vaktmester får umiddelbar beskjed om tapte brikker, fjernkontroller og mobiltelefoner med åpningskoder for garasjene slik at uvedkommende hindres adgang ved sperring av kodene. En god regel er å aldri legge fra seg brikker, fjernkontroller eller mobiltelefon i bilen.

Nye brikker etc. bestilles hos vaktmester for seksjonseiers regning.

## 10. Fellesarealer inne

Av hensyn til trappevask, generell adkomst i oppgangene og brannfare er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.

Rengjøring/støvsuging av seksjonens dørmatte inngår ikke i kontrakt med rengjøringselskapet og er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Fellesarealene som inngangsparti, trappehus, gangområder og garasjer skal til enhver tid holdes ryddige, og ikke benyttes som oppstillings-, oppbevarings- eller lagerplass.

Barnevogner, rullatorer eller andre hjelpemidler i daglig bruk plasseres i dertil egnet rom/plass nær inngangspartiet. Sykler som er i jevnlig bruk plasseres i sykkelbodene, mens sykler som kun lagres settes i egen bod.

Møbler, hvitevarer eller andre gjenstander kan ikke oppbevares på garasjeplasser eller andre fellesområder.

Alle innendørs fellesarealer er å anse som røkfrie soner.

Felles inngangsdører skal holdes låst.

## 11. Fellesarealer ute

Beboere plikter å hegne om trær, busker, plener, beplantninger og fellesanlegg for øvrig.

Sameiet disponerer lekeplasser med tilhørende utstyr. Lekeapparatene er godkjente, men mindre barn bør ha følge av voksne. Lekeplassene er beregnet på barn som sogner til sameiet.

Det oppfordres til å benytte søppelkassene.

Grønt-komitéen har i samråd med styret, ansvar for vedlikehold og utskiftning av planter, nyplantinger samt beskjæring og felling av busker og trær. Felling av trær skal forelegges berørte sameiere og godkjennes av styret etter regler gitt av Oslo Kommune.

## 12. Seksjonseieres vedlikeholdsansvar

Vedlikeholdsansvaret er vedtektsfestet i vedtektene § 5. Det er viktig at beboere/seksjonseiere leser dette.

## 13. Terrasser, terrassekasser

Kjøleskap eller fryseboks beregnet til innendørs bruk, skal pga. brannfare ikke benyttes på terrassene, balkongene eller uisolerte boder.

Sommerblomster kan plantes over hele terrassekassen. Busker skal plantes én meter fra enden av kassene og stelles slik at grener aldri kan nå delevegger, boder eller henge ut over/utenfor kassene. Planter skal ikke være høyere enn én meter.

## 14. Eierskifte og utleie

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin seksjon plikter å melde dette til sameiets styre og forretningsfører. Melding gjøres på skjema som finnes på sameiets hjemmeside, <http://lyseterrasse.no>, under punktet: eierskifte – utleie. Ved salg eller utleie skal det utarbeides energiattest, se hjemmeside: <https://www.energimerking.no>.

Så snart melding er mottatt vil vaktmester besørge merking av ringetablå ved inngangsdør og i garasje med beboers navn. Tilsvarende gjelder for postkasseskilt. Egenproduserte lapper/skilt skal ikke benyttes og vil bli fjernet.

Det skal settes navneskilt ved den enkelte seksjons entredør.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietager får utlevert sameiets vedtekter og husordensregler og blir gjort kjent med innholdet.

Seksjonseier plikter å erstatte eventuelle skader som påføres trappeoppgang, ut- og inngangsparti, heis etc. i forbindelse med inn- eller fraflytting av leilighet, og å dekke utgifter til nødvendig opprydding i ganger og søppelrom. Dette gjelder også når skader/oppryddingsarbeid skyldes leietager av leilighet. Jfr. vedtektenes § 2.

## 15. Oppgangskoordinatorer

Det velges en kontaktperson/oppgangskoordinator i hver oppgang.

Oppgangskoordinatorens hovedoppgave er å være en kontaktperson mellom oppgangen og styret. Styret vil ved behov kalle inn alle oppgangskoordinatorer til informasjonsmøter eller avklaringer av løpende spørsmål som berører de enkelte oppgangene.

Videre skal oppgangskoordinatoren avklare med simpelt flertall eventuell beplantning i inngangspartiet, opphenging av kunst og andre gjenstander på veggene eller i oppgangene. Oppgangskoordinator har også tilgang til nøkkelskap/teknisk rom for tilfelle av en nødsituasjon som en større vannlekkasje e.l.

## **16. Vaktmester**

Vaktmesters oppgave er å følge opp drift og vedlikehold av vårt anlegg.

Styret er vaktmesters foresatte og styret har jevnlig kontakt med vaktmester angående hva som skal prioriteres og hva som skal gjøres.

Vaktmester er ansatt for å drifte fellesområder inne og ute og har ikke arbeidsoppgaver i den enkelte leilighet. Beboere kan i enkelte tilfeller kontakte vaktmester for hjelp, men dette skal skje utenfor vanlig arbeidstid og skal gjøres opp direkte med vaktmester. Beboerne har ingen krav om at vaktmester skal bistå dem.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1217

LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Lilleaker skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. HMS ved strømbrydd
8. Røykvarslere i våre garasjeanlegg
9. Forslag om å felle trær på vestsiden av grøntområdet bak HLV 23a
10. Vedtektsendring – vedtektenes § 6 annet ledd
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

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**

Møteleder velges i møtet.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

Sameiets rådgiver Hedda Trøan foreslås som protokollfører.

**Forslag til vedtak**

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

---

Sak 7

## HMS ved strømbrudd

Forslag fremmet av:

Einar Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Strømstans vil kunne få HMS-konsekvenser. Strømstans skjer ikke ofte, men er kommet mer i fokus etter at vi alle oppfordres til å øke beredskapen. Vi må være forberedt at det kan bli strømbrudd over kortere eller lengre tid.

Garasjeporten er ikke utstyret med alternativ manuell åpningsmulighet, og all ut- og innkjøring vil stoppe opp. Bruk av bil til nødvendige avtaler og evakuering av biler ved f.eks. en bilbrann er ikke mulig. Jeg vet at andre sameier har denne muligheten.

Det er ikke mulig å komme inn gjennom hovedinngangsdøren ved strømbrudd fordi vanlig åpningsmulighet med brikke ikke vil fungere. Beboere i sameiet har ikke nøkkel til hoveddøren. Hjemmehjelp slipper ikke inn. Står en lettkledd utenfor i mange minusgrader kan det være helsefarlig. Hva ved brann, osv.?

### Styrets innstilling

Styret er enig i at det bør foretas en gjennomgang av hvordan dørene fungerer ved strømbrudd, og at det må iverksettes tiltak – om påkrevd – for som sikrer at det er mulig å komme seg inn og ut av hoveddører og garasjer ved strømbrudd.

Styret støtter det innkomne forslaget.

### Forslag til vedtak

Styret pålegges å igangsette korrigerende tiltak.

---

Sak 8

## Røykvarslere i våre garasjelegger

Forslag fremmet av:

Gunnar Myrvold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I våre garasjelegger er det i dag satt ut pulverapparat for slukking av branner. Dette er vel og bra, men hva skjer om brann oppstår på nattetid.

Jeg og sikker mange med meg, vil trolig foretrekke å bli varslet så tidlig som mulig, framfor å bli vekket av at røyklukt som siver inn i soverommet. Jeg vil også tro at Brannvesenet vil foretrekke å bli varslet om en brann så tidlig som mulig.

### Styrets innstilling

Styret mener at installasjon røykvarslere i garasjeanlegg er et prosjekt som bør utredes nærmere. Det bør blant annet vurderes hvilke type varslere som er hensiktsmessig å installere, samt hvor og hvordan røykvarslerne skal varsle. Det er ulike varslingsløsninger. En kan ha røykvarslere som kun utløses lokalt. En kan også ha varslere som går til private sikkerhetselskaper, eller til brannvesenet direkte. Systemer som varsler eksternt kan være kostbart og krever vedlikehold. Utrykninger som følge av at alarmer utløser seg uriktig, er dyrt.

En bør ha en oversikt over hvilke løsninger som finnes og hvilke kostnader som vil påløpe som følge installasjon, drift og vedlikehold, m.m. Styret mener en nærmere utredning er nødvendig før årsmøtet eventuelt vedtar installasjon.

#### **Forslag til vedtak 1**

Styret pålegges å installere røykvarslere i våre garasjeanlegg

#### **Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: Styret pålegges å utrede hensiktsmessigheten ved å installere røykvarslere i garasjeanleggene. Styret pålegges videre å utrede kostnader ved installasjon, drift og vedlikehold av røykvarslere og legge frem forslag til løsning på Årsmøtet i 2026.

---

Sak 9

### **Forslag om å felle trær på vestsiden av grøntområdet bak HLV 23a**

Forslag fremmet av:

Peer Sandborg, Jon-Erik Christophersen og Olaf Valeur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### **Styrets innstilling**

Boligsameiets Grønt-komite har tidligere frarådet felling av trær i dette området, og boligsameiets styre vil i spørsmål om trefelling normalt legge stor vekt på Grønt-komiteens innstilling.

Gjennomført besiktigelse viser imidlertid at trærne som ønskes felt bare utgjør en mindre del av skogsvegetasjonen i denne delen av boligsameiet og trærne tar stadig mer sol og lys for de mest berørte beboerne. Under tvil anbefaler styret å felle de aktuelle trærne, forutsatt at forslagsstillerne bekoster felling og fjerning av trærne.

#### **Forslag til vedtak 1**

Årsmøtet tillater felling av de omtalte trærne

#### **Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet tillater felling av de omtalte trærne for forslagsstillernes kostnad og ansvar. Forslagsstillerne skal umiddelbart etter felling fjerne trærne

---

Sak 10

## Vedtektsendring – vedtektenes § 6 annet ledd

Forslag fremmet av:

Bjøn Erik Thilert

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtektsendring – § 6 annet ledd – Sameiets vedlikeholdsplikt

Vedtektenes § 6, annet ledd har i dag følgende ordlyd:

«Ved renovasjon av våtrom og kjøkken skal hovedkraner skiftes til moderne kraner som lett lar seg stenge. Styret varsles skriftlig, hvorefter disse hovedkraner skiftes for sameiets regning. Senere vedlikehold av hovedkraner er den enkeltes ansvar, jfr. 2.9.»

Kommentarer til bestemmelsen:

Sameiet bør ikke være ansvarlig for oppussing, renovasjon og / eller oppgradering av de enkelte leilighetene, ei heller kostnader forbundet med slikt arbeid. I forbindelse med oppussing e.l. skal seksjonseier være forpliktet til å iverksette skadeforebyggende tiltak i form at water guard / vannstopper installeres. Vannskader er dyrt og ubehagelig, ikke bare for den berørte seksjonen.

Videre skal mer moderne vannkraner som lett kan stenges, installeres i forbindelse med renovasjon. Dette bør imidlertid gjøre for seksjonseiers regning og ansvar. Det anses ikke rimelig at felleskapet / sameiet skal belastes for slike kostnader.

### Styrets innstilling

Styret er enig i at kostnadene ved utskifting av hovedkraner bør belastes den aktuelle seksjonseier.

Styret støtter det innkomne forslaget.

### Forslag til vedtak

Vedtektenes § 6, annet ledd endres og girs følgende ny ordlyd: «Ved renovasjon av våtrom og kjøkken skal hovedkraner skiftes til moderne kraner som lett lar seg stenge. Det skal også monteres vannstoppere ved hovedkranene. Seksjonseier bærer selv kostnadene ved utskifting av hovedkraner og montering av vannstoppere. Styret skal varsles i forkant av renovasjonen. Seksjonseier skal i forkant skriftlig varsle styret om at hovedkranene skal skiftes, og sende skriftlig bekreftelse til styret, om at nye hovedkraner og vannstoppere er montert, når renovasjonen er ferdig. Senere vedlikehold av hovedkraner er den enkeltes ansvar, jfr. 2.9.»

---

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fabian van der Burg

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Erik Thilert
- Knut Francke

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Edvard Aanonsen

**Valg av 1 valgkomiteen** Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Gunnar H. Lindeman

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling - 22.03.2025.pdf

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sverre Nagell Bjordal	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Styremedlem	Tom Breirem	Hoffsj Løvenskioldsv 19
Styremedlem	Knut Francke	Hoffsj Løvenskioldsv 27B
Styremedlem	Knut Istad	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Styremedlem	Bjørn Erik Thilert	Hoffsjef Løvenskioldsv 25A
Varamedlem	Anne Grethe Garaas	Hoffsj Løvenskioldsv 29A
Varamedlem	Thea Kristine Sørbrøden	Hoffsj Løvenskioldsv 21

### Valgkomiteen

Toril Jørgensen	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Jostein Mykletun	Hoffsj Løvenskioldsv 25B
Gunnar H. Lindeman	Hoffsj Løvenskioldsv 25B

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Lyse Terrasse

Sameiet består av 179 seksjoner.

Lyse Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 276 894, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 591

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er EY.

## **Styrets arbeid**

Styret har siden forrige årsmøte hatt 18 styremøter, hvorav 13 i 2024 og 5 i 2025.

Det siste året har vært en krevende periode for styret.

Styreleder, Sverre Nagell Bjordal ble dessverre sykemeldt i begynnelsen av november 2024, og har ikke deltatt i styrearbeid siden. Bjordal har vært en svært viktig ressurs for sameiet de senere årene. Mye bra har blitt gjort den tiden han har vært leder.

Styret har det siste halvåret fungert uten styreleder, noe som har preget styrets arbeid. Både i form av organisering og økt arbeidsbelastning på øvrige styremedlemmer. I tillegg har styret hatt flere krevende saker de siste månedene.

Også i år har styret brukt mye tid på vaktmestertjenester. For det første har styret brukt tid på sluttoppgjør med VaktmesterCompagniet AS, etter at avtalen ble terminert i slutten av 2023. Vaktmesteravtalen med Oslosamarbeidet, som ble inngått i mars 2024, fungerte heller ikke som forutsatt. Sameiet ble enig med Oslosamarbeidet om å avslutte samarbeidet i slutten av 2024.

En midlertidig vaktmesteravtale ble i desember 2024 inngått med PHM Norge AS, for å sikre strøing, snømåking og annet forefallende arbeid. Dette har etter styrets mening fungert bra.

I skrivende stund er styret i avsluttende fase av en anbudsrunde for vaktmestertjenester. Styret regner med å ha en ny vaktmesteravtale på plass i løpet av april / mai 2025.

Da avtalen med Oslosamarbeidet (som inkluderte leie av vaktmesterbolig) opphørte, valgt styret å leie ut leiligheten på det åpne markedet via Enklere Utleie AS.

På årsmøtet 2024 ble det vedtatt at styret skulle igangsette anbudsrunde for leveranse av internett. Årsmøtevedtaket innebærer at sameiet kun skal ha avtale om internett / fiberkabel leveranse, mens den enkelt seksjonseier selv må inngå avtale med leverandør(er) av TV og strømmetjenester. Basert på innkomne tilbud valgte styret å inngå avtale med Telia Norge AS. Grunnen uventet lang behandlingstid hos kommunen ble installasjon i de enkelte leilighetene ca. 2 måneder forsinket.

Styret har de siste månedene også brukt mye tid på å finne riktig løsning i forbindelse med utskiftning av varmtvannstanker i HLV 15, 17, 19 og 21. Styret vurderte først å installere bergvarme. Dette for å spare strømkostnader. Etter nærmere analyse, har styret kommet til at installasjon av bergvarme trolig ikke vil gi nok reduksjon i strømutgiftene til å gjøre en slik investering lønnsom. Styret regner med å ha klar en alternativ plan for utskiftning av varmtvannstankene i løpet av sommeren 2025.

Samarbeidet med DEFA, relatert til elbil ladere, fungerer ikke tilfredsstillende. Dette gjør blant annet at fakturering for strømbruk krevende. Styret arbeider for tiden med å finne bedre løsninger for fakturering.

Samarbeidet med Green Garden som har ansvar for sameiets grønt områder har fungert bra.

Utskifting av belysning og problemer med døråpnere er blant andre saker styret har befattet seg med den siste perioden.

### **Større vedlikeholdsprosjekter**

Takarbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Maling av gavlvegger ble ferdigstilt i 2024, med unntak av HLV 37 og 39. I forbindelse med malingsarbeidet ble det avdekket råteskader. For blokkene 23, 25, 27, 29 og 31 var det i tillegg til store råteskader også dårlig fugearbeid flere steder, med mangel på fuging mellom treverk og mur. Flere bord måtte skiftes ut, noe som gjorde prosjektet dyrere enn budsjettet. Alle gavlveggene ble grunnet og malt med to strøk maling.

På sikt vil det være hensiktsmessig å skifte ut treveggene med mer vedlikeholdsfritt materiale, som også er mer ENØK vennlig. Styret vil i 2025 arbeide videre med å finne en løsning for fremtidig oppgradering av gavlveggene. I denne forbindelse vil styret, ved hjelp av OBOS prosjekt, også vurdere klima og energieffektiviserende tiltak. For slike tiltak kan det være mulig å søke om økonomisk støtte fra ENOVA.

Når en tilfredsstillende løsning er funnet vil arbeid i første omgang bli gjennomført for HLV 37 og 39.

### **Endring i avtaler**

#### Vaktmestertjenester.

- Avtalen med Oslosamarbeidet AS ble terminert i desember 2024
- Midlertidig avtale med PHM Norge AS ble inngått desember 2024. PHM eier blant annet Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS
- Ny permanent vaktmesteravtale antas å være på plass i løpet av april / mai 2025

#### Internettleverandør

- Avtalen med GlobalConnect (tidlige Home Net) opphørte 1. februar 2025
- Ny avtale med Telia Norge AS ble inngått 30. oktober 2024 (Telias har hatt avtale med GlobalConnect i overgangen mellom de to leverandørene)

### **Uforutsette hendelser**

Vi har fremdeles mange vannskader. Det er viktig at seksjonseierne gjør sitt for å begrense risiko for vann- og råteskader.

Som nevnt over måtte styret finne ny løsning for vaktmestertjenester etter at det relativt raskt ble avdekket at Oslosamarbeidet ikke leverte som forventet. En mer standardisert vaktmesteravtale med et større firma, der sameiet ikke er avhengig av enkeltpersoner vil bli inngått.

### **Dugnad**

Det ble avholdt en vellykket vårdugnad i 2024, med godt oppmøte og som alltid godt arrangert og gjennomført av Grønt Komitéen.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Utfakturerte og innkrevde felleskostnader er noe høyere enn budsjettert som følge av styrets beslutning om å øke felleskostnadene med 5,68 % fra 1.1.24.

Som følge av forsinkelse fra OBOS side vil inntekter for elbil-ladeboksenes strømforbruk i 2024 først komme til inntekt i 2025. Styret håper det snart vil bli mulig å belaste ladebokseierne for faktisk strømpris for benyttet ladestrøm, fremfor dagens anslåtte gjennomsnittspris, men tar i fremtiden uansett sikte på kvartalsvis fakturering av nyere ladebokser som fjernavleses hos DEFA/CloudCharge.

Driftskostnadene er betydelig lavere enn budsjett, som følge av at planlagte vedlikeholdsinvesteringer, utskifting av varmtvannskolber og hovedrengjøring av garasjeanlegget, er blitt utsatt til 2025. De viktigste vedlikeholdsprosjektene som har vært gjennomført er reparasjon av gavlveggene til HL 23, 25, 27, 29 og 31, omteking av garasjetak og utskifting av gamle tre gjerder og oppgradering av grøntanlegg.

Kommunale avgifter er 3,5 % høyere enn budsjett, mens energikostnadene er 7,3 % lavere enn budsjett.

Sameiets forsikringer er i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87478706. Som følge av misnøye med Gjensidiges saksbehandlingstid valgte styret omkring årsskiftet 2023/24 å gjennomføre en anbudskonkurranse. Det viste seg at Gjensidige lå betydelige lavere enn de øvrige selskapene på pris, og styret valgte derfor å beholde Gjensidige som forsikringsforbindelse. Forsikringspremien i 2025 er omtrent som budsjettert.

Som nevnt i kommentarene til fjorårets regnskap valgte styret på grunn av kort varsel om prisøkning fra VaktmesterCompagniet å skifte vaktmester. VaktmesterCompagniet valgte da å sende regninger for opptil to år gamle tilleggsarbeider, noe styret som styret nektet å betale. Disputten med VaktmesterCompagniet er nå avsluttet på en minnelig måte, som styret har funnet tilfredsstillende.

Boligsameiets nye vaktmester fra 1.3.24, Oslosamarbeidet, har dessverre ikke levd opp til forventningene, og styret valgte derfor å si opp avtalen med virkning fra 1.12.24. For denne gang å få tid til en grundig anbudsprosess for å velge nytt vaktmesterselskap er det inngått en midlertid vaktmesteravtale med et velrenommert vaktmesterselskap, Asker & Bærum Vaktmesterkompani.

Årets resultat var et overskudd på 23.666 kr. mot budsjettert -4.084.000 kr. Differansen skyldes i hovedsak den nevnte utsettelse av planlagte vedlikeholdsinvesteringer.

Ettersom boligsameiets regnskap føres etter kontantprinsippet, innebærer dette også at likviditeten har utviklet seg tilsvarende bedre enn forutsatt. Boligsameiet hadde ved årets slutt samlede bankinnskudd på 4 285 041 kr og ingen finansiell gjeld.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Basert på dagens husleienivå og ordinær drift utgjør boligsameiets årlige egenfinansieringsevne til vedlikeholdsinvesteringer anslagsvis 3-3.5 mill.

I 2025 er det budsjettet med i alt 5.5 mill. i vedlikeholdsinvesteringer. Et viktig vedlikeholdsprosjekt er erstatning av fire 200 liters med to 400 liters varmtvannskolber, samt bytte ut ekspansjonstankene samt slitte rør og pumper. Dette vil redusere varmetapet betydelig og gi mer plass i de relativt trange tekniske rommene. Andre viktige prosjekter er totalrengjøring av garasjelegget og gjennomføring av et forprosjekt for å klarlegge og forberede et vedlikeholdsprogram for gavlveggene som sikrer en god, langsiktig vedlikeholdsøkonomi.

Husleien er skjønsmessig indeksregulert med med 4 % fra 1.1.2025, og boligsameiets tidligere vaktmesterleilighet er utleid fra 1.2.

Sameiet har en spotprisavtale med Entelios via OBOS.

I statsbudsjettet for 2025 er strømstøtteordningen videreført i en noe justert form. Senere har Regjeringen i tillegg foreslått Norgespris, en ny fastprisordning for husholdningene gjeldende fra 1.10.24. Styret legger til grunn at Norgespris, om ordningen blir vedtatt av Stortinget, også vil gjelde for boligsameier. Budsjettet strømkostnader representerer en økning på 8 % sammenlignet med 2024.

Styret gjennomfører som nevnt en anbudsinnbydelse for valg av vaktmesteravtale, samtidig som det i mellomtiden er det inngått en midlertidig avtale med Asker & Bærtum Vaktmesterkompani. Det knytter seg derfor en viss usikkerhet knyttet til fremtidige vaktmesterkostnader. Vaktmesteravtalen vil ikke omfatte drift og vedlikeholdet av grøntområdene, idet samarbeid med Green Gardens planlegges videreført. Det er budsjettet med 1.456.000 kr i samlede kostnader til vaktmesteravtale og vedlikehold av grøntanlegg.

Budsjett viser et underskudd på kr. 2.279.866. Basert på denne forutsetning vil boligsameiets heller ikke i 2025 ha behov for å benytte årsmøtets tidligere fullmakt til opptak av inntil 3 mill. i kassekreditt. Det knytter seg imidlertid en viss usikkerhet både til størrelsen på vedlikeholdsinvesteringene og til kostnadene knyttet til ny vaktmesteravtale samt avtalen med Green Gardens. Styret mener derfor det ikke er hensiktsmessig for årsmøtet å trekke tilbake styrets fullmakt til å ta opp kassekreditt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Fremtidige planer

- Styrets langtidsplaner for vedlikehold og ENØK er oppdatert, se tabeller.

	Budsjett	Gjenstående vedlikeholdsplan etter 2025					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034	2035-2040
Forprosjekt gavlvegger	0,16	0	0	0	0	0	0
Trapper	0,5	0	0	0	0	0	0
Oppussing garasje	2	0	0	2	0	2	2
Varmtvann	3	0	0	0	0	2	3
SUM	5,66	0	0	2	0	4	5

	Budsjett	ENØK-plan					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034	2035-2040
ENØK gr.v.p.v.v	0	2	0	0	0	0	0
ENØK LED-lys	0	1	0	0	0	0	0
ENØK solceller	0	0	0,5	5	0	0	0
ENØK styring	0	0,5	0	0	0	0	0
ENØK fasader*	0	0	0	0	10	20	0
SUM ENØK	0	3,5	0,5	5	10	20	0
Prosjekt-estimat totalt	5,66	3,5	1	7	10	24	5

Til årsmøtet i Lyse Terrasse Boligsameie

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyse Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 20. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

**LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 276 894, KUNDENR. 1217**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 848 101	9 741 736	10 667 000	10 953 134
Ladeinntekter EL-bil		0	178 692	120 000	130 000
Andre inntekter	3	91 375	2 035 553	150 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 939 475</b>	<b>11 955 981</b>	<b>10 937 000</b>	<b>11 233 134</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 351	-42 300	-42 300	-42 000
Styreonorar	5	-351 209	-300 000	-300 000	-380 000
Avskrivninger	16	-69 703	-46 658	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 945	-11 141	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-309 785	-294 195	-312 000	-328 000
Konsulenthonorar	7	-53 934	-278 337	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-5 639 706	-9 235 899	-8 900 000	-6 627 000
Heis	9	-187 314	-171 108	0	0
Forsikringer		-865 460	-777 640	-856 000	-1 027 000
Kommunale avgifter	10	-1 321 160	-1 126 190	-1 277 000	-1 435 000
Energi/fyring		-787 589	-798 149	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-524 765	-498 255	-522 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-1 061 038	-1 505 255	-1 909 500	-2 320 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 232 959</b>	<b>-15 085 125</b>	<b>-15 111 800</b>	<b>-13 603 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-293 484</b>	<b>-3 129 144</b>	<b>-4 174 800</b>	<b>-2 369 866</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	248 139	279 072	90 000	90 000
Finanskostnader	13	-693	-15 770	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>247 447</b>	<b>263 302</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-46 038</b>	<b>-2 865 842</b>	<b>-4 084 800</b>	<b>-2 279 866</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-46 038	-2 865 842		

**LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 276 894, KUNDENR. 1217**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	14	400 000	400 000
Andre varige driftsmidler	15	92 749	162 452
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>492 749</b>	<b>562 452</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Tap på krav	16	-249	-249
Restanser felleskostnader/kundefordringer		188 680	50 533
Forskuddsbetalte kostnader		26 987	41 827
Andre kortsiktige fordringer	17	6 464	0
Driftskonto OBOS-banken		1 526 679	928 476
Sparekonto OBOS-banken		2 475 418	2 378 111
Sparekonto OBOS-banken II		282 944	1 350 079
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 506 923</b>	<b>4 748 776</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 999 671</b>	<b>5 311 228</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 853 505	3 899 542
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 853 505</b>	<b>3 899 542</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		546 162	487 123
Leverandørgjeld		525 005	924 549
Annen kortsiktig gjeld	18	75 000	14
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 146 167</b>	<b>1 411 686</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 999 671</b>	<b>5 311 228</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025

Styret i Lyse Terrasse Boligsameie

Sverre Nagell Bjordal

Bjørn Erik Thilert

Tom E. Mortlock Breirem

Knut Hølland Istad

Knut Wilhelm Francke



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 646 664
Vedlikeholdsfond	1 729 609
Heis	291 363
Leie vaktmesterbolig	162 323
Leie	18 142
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 848 101</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Tilbakeførte avsetninger	87 775
Nøkler	3 600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>91 375</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 351
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 351</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 351 209.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 945.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 809
Andre konsulentonorarer, Seal AS	-42 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-53 934</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Leverandør 1 - Green Gardens AS	-106 250
Utemiljø - Fasade Stillas	-89 063
Hovedentreprenør I - Komplette Tak	-2 017 075
Hovedentreprenør II - Abildsø Elektro	-13 251
Hovedentreprenør III - Oslo Gjerde AS	-79 851
Malerarbeid - Malerjempen	-738 894
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 044 384</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 094 977
Drift/vedlikehold VVS	-669 509
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-696 948
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 793
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 357
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 530
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 208
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 639 706</b>

**NOTE: 9****HEIS**

Inntekter heis	291 363
Kostnader heis	-187 314
<b>SUM HEIS</b>	<b>104 049</b>

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-812 145
Feieavgift	-48 144
Renovasjonsavgift	-460 872
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 321 160</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Container	-8 949
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
Vaktmestertjenester	-382 890
Renhold ved firmaer	-451 581
Snørydding	-105 019
Andre fremmede tjenester	-54 075
Trykksaker	-9 339
Andre kontorkostnader	-409
Telefon u/mva	-3 987
Porto	-750
Vedlikehold biler/maskiner	-23 454
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 580
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 156
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 061 038</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 454
Renter bank	132 022
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	552
Kundeutbytte fra Gjensidige	84 058
Andre renteinntekter	53
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>248 139</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-693
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-693</b>

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Leiligheter	400 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>400 000</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 169

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper			
Tilgang 2023	69 136		
Avskrevet tidligere	0		
Avskrevet i år	-23 045		-46 091
Gressklipper			
Tilgang 2022	139 975		
Avskrevet tidligere	-46 658		
Avskrevet i år	-46 658		-46 658
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>-92 749</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-69 703**

---

**NOTE: 16****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer			
Tap på krav			-249
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>			<b>-249</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse		6 464	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>6 464</b>	

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt beløp ihht avtale ifm tvist		-75 000	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-75 000</b>	



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret** (se tilsvarende Vibbo/Styret)

Årsmøtet velger sameiets styre, som består av fem representanter. Styreleder velges separat. I tillegg velger årsmøtet to vararepresentanter. Alle velges normalt på ordinært årsmøtet, for to år ad gangen, etter innstilling fra årsmøtets valgkomité.

Styret konstituerer seg i første møte etter årsmøtet. I konstituerende møte behandles blant annet retningslinjer for styrearbeid, som klargjør de krav som stilles til tillitsvalgte.

Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styret har ansvaret for å innkalle til årsmøter. Før hvert ordinære årsmøte sender styret ut et varsel om årsmøtet, med en frist for å sende inn forslag til årsmøtet. Alle sameiere har rett til å få innsendt forslag behandlet av årsmøtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte etter behov. Sameiere kan også kreve at det avholdes ekstraordinært årsmøte, ved at minst 10% av sameierne samles om å be styret innkalle til det.

Styret kan kontaktes med melding på Vibbo eller med e-post på [lyseterrasse@styrerommet.no](mailto:lyseterrasse@styrerommet.no).

Styret informerer sameiere og beboere primært via Vibbo. - Vedtekter og Husordensregler, ligger på forsiden av Vibbo. Under Temaer finner du informasjon om ulike forhold i sameiet, som vaktmestertjeneste, HMS for sameiet og retningslinjer for tiltak i egen seksjon. - Nyheter brukes av styret til å formidle dagsaktuell informasjon.

På Vibbo kan beboere og seksjonseiere selv legge ut informasjon til sameierne under 'Oppslag', mens 'Melding' brukes for meddelelser til styret.

Noe informasjon på oppslagstavlen i oppgangene er fra styret. Det skal alltid henge branninstruks og skjema for oppfølging av renhold. På oppslagstavlen finnes også kontaktinfo til oppgangsansvarlig, som er en kontaktperson for beboere og sameiere overfor styret og for forhold som gjelder oppgangen.

I tillegg til en oppgangsansvarlig fra hver oppgang som kontaktapparat for driftsrelaterte forhold, har sameiet også en Grønt-komité som samarbeider med styret om drift og vedlikehold av utomhusanleggene, herunder organisering av årlig vårdugnad.

### **Generelt**

Seksjonseier plikter å sette seg inn i sameiets gjeldende vedtekter og husordensregler som hvert år distribueres med innkalling til årsmøtet og ligger tilgjengelig på Vibbo (forsiden), sammen med tidligere årsmøteinnkallinger og -protokoller.

For utfyllende informasjon om drift og vedlikehold, se vedtekter og husordensregler, særlig vedtektenes §5 og husordensreglenes §§ 2, 3, 4, 7 og 9.

Nedenfor er et utvalg av ofte stilte spørsmål, som du også finner på Vibbo, under ulike Temaer.

### **Forsikring** (se også Vibbo/Tema/Forsikring)

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87478706. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Egenandelen for sameiet er per årsskiftet NOK 12 000,-.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved behov for akutt bistand utenom kontortid kan du ringe Gjensidiges døgnåpne vakttelefon på 915 03 100.

Dersom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen, hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers drift- og vedlikeholds- eller skyldsansvar.

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

Se også Vibbo/Temaer/Forsikring

### **Vaktmestertjenesten** (se tilsvarende Vibbo/Tema/Vaktmester)

Henvendelser til vaktmester skal normalt skje gjennom oppgangskoordinator, eller eventuelt styret. (Se mer om oppgangskoordinator under Vibbo/Tema/HMS)

**Styret vil sende ut ny kontaktinfo for vaktmester, straks ny vaktmesteravtale er på plass.**

Når ny vaktmesteravtale er på plass skal driftsforstyrrelser og skader meldes direkte til vaktmester. Se Forsikringer ovenfor om forsikringsskader.

*Er skaden akutt/uten kontroll, varsles Gjensidige omgående på telefon 915 03 100. (Ref. Vibbo/Tema/Forsikring)*

Ulykker meldes omgående til nødtelefon

- Brann           **110**
- Politi           **112**

## - Ambulanse 113

Uansett hvilket av disse tre numrene du ringer, får du hjelp fra rett nødetat. (Ref. Vibbo/Tema/HMS)

Oppgaver utover vaktmesters driftsinstruks belastes bestiller. Ved eventuelle bestillinger som måtte gå utenom styret, faktureres bestiller direkte fra vaktmesterselskapet.

Bestiller kan søke styret om refusjon dersom det gjelder tiltak som skulle vært belastet felleskostnadene i sameiet. Hvis refusjonskravet er godkjent og meddelt vaktmester fra styret før faktura er sendt fra vaktmesterselskapet, kan denne stiles direkte til sameiet.

Meldinger om skader og driftsproblemer regnes aldri som bestilling, men som varsel til vaktmester som i henhold til driftsinstruksen selv må vurdere videre håndtering av den innmeldte saken.

## Lås, nøkler og skilt (se tilsvarende Vibbo/Temaer/Lås, nøkler og skilt)

### Generelt

Alle bestilling og andre henvendelser vedrørende nøkler og døråpnere skal gjøres til skriftlig til styret på Vibbo eller e-post [lyseterrasse@styrerrommet.no](mailto:lyseterrasse@styrerrommet.no) med kopi til [b.thilert@gmail.com](mailto:b.thilert@gmail.com).

Systemnøkkel gir adgang til egen leilighet og søppelrom, sykkelrom mv. som betjener seksjonen. I tillegg til systemnøkler har sameiet dørbrikker til å åpne hovedinngangsdør i hver oppgang, samt portåpner og app for å åpne garasjeporter. Seksjonseier kan bestille ekstra kopier.

Det er viktig at seksjonseier holder orden på hvem som disponerer systemnøkler, nøkkelbrikker og portåpner.

Seksjonseier har plikt til å melde tap av systemnøkkel, dørbrikke og portåpner. Tap skal meldes uten unødig opphold.

### Systemnøkler

Bestilling av systemnøkkel skal angi seksjonsnummer, seksjonseiers navn og adresse samt systemnivå/nøkkelnummer og antall nøkler som bestilles. Bestillingen skal signeres av seksjonseier, eller inneholde signert fullmakt fra seksjonseier.

Melding om tap av systemnøkkel skal angi seksjonsnummer, seksjonseiers navn og adresse samt systemnivå/nøkkelnummer.

Nye nøkler registreres og leveres ut til seksjonseier mot kvittering og belastes seksjonseier iht. faktura fra lås-systemleverandør.

Vedlikehold av systemlåsen i dør til egen leilighet er sameiers ansvar.

Sameiets samarbeidspartner for låsene er Certego AS, avd. Bærum;

telefon 09145, e-post [post@certego.no](mailto:post@certego.no)

#### Dørbrikker

Hver dørbrikke er unik og nummerert.

Bestilling av dørbrikke skal angi seksjonsnummer, seksjonseiers navn og adresse, samt antall brikker som bestilles. Bestillingen skal signeres av seksjonseier, eller inneholde signert fullmakt fra seksjonseier.

Melding om tap av dørbrikke skal angi seksjonsnummer, seksjonseiers navn og adresse samt brikkens unike ID-nummer. Det er viktig å oppgi riktig ID-nummer for å få deaktivert brikken.

Brikker som er bestilt via styret vil normalt bli sendt i rekommandert post med faktura fra Certego AS.

#### Garasjeåpner

Appen PalGate lastes ned fra AppStore eller GooglePlay.

Innlegging og endring av mobilnummer bestilles hos sameiets samarbeidspartner for portvedlikehold; Came og Anderson Elektro, som nås på:

e-post: [post@anderson-elektro.no](mailto:post@anderson-elektro.no)

telefon: [67 13 35 00](tel:67133500)

Løsningen med å åpne portene over mobilnettet er fortsatt i drift, men over 2G-nettet, som blir lagt ned i 2027. Alle anbefales å gå over til PalGate-appen.

Ved eierskifte må ny eier kontakte styremedlem Bjørn Erik Thilert. Thilert vil sørge for godkjenning hos Came og Andersen, og melder ut tidligere seksjonseier. Thilert kontaktes på e-post [lyseterrasse@styrommet.no](mailto:lyseterrasse@styrommet.no) med kopi til [b.thilert@gmail.com](mailto:b.thilert@gmail.com).

Døråpner brikke til garasje kan bestilles hos Came og Anderson Elektro og styret ved Bjørn Erik Thilert.

#### Skilt

Bestilling av skilt til ringeklokke og postkasse gjøres til styret på e-post:

[lyseterrasse@styrommet.no](mailto:lyseterrasse@styrommet.no)

#### **Renhold**

Renholdet følges opp med renholders kvittering av utførte oppganger på skjema på oppslagstavlen i hver oppgang.

Kommentarer til renhold og matteleveranser meldes til oppgangskordinator for felles oppfølging per oppgang i samarbeid med styret.

#### **TV og internett** (se tilsvarende på Vibbo/Temaer/TV og internett)

Boligsameiet har avtale med Telia Norge AS for høyhastighetsnett over fiberkabel.

Sameiet har ikke fellesavtaler for TV og strømmetjenester.

### Ved feil

Undersøk først om feilen skyldes eget utstyr, som feil i strømforsyning, kabler mellom utstyr, eller mellom utstyr og veggkontakt.

- Ved problemer på internettforbindelse (Telia)  
På Telia's hjemmeside ([www.telia.no](http://www.telia.no)) finner du informasjon om enkle tiltak for feilretting.

### **Elbil-lading** (Se tilsvarende Vibbo/Temaer/Elbil-lading)

Boligselskapet har fått installert en infrastruktur for el-bil lading, for at nettet ikke skal bli overbelastet ved lading av mange biler samtidig. Hver enkelt ladestasjon kobles til denne infrastrukturen.

Seksjonseier må selv dekke alle kostnader til installasjon, lading og bruk. Se forøvrig sameiets vedtekter, som er i tråd med regelverk av 2020.

- Etablering av elbil-lader:

Henvendelser om elbillader kan gjøres på Vibbo, eller til sameiets e-postadresse [lyseterrasse@styrerrommet.no](mailto:lyseterrasse@styrerrommet.no)

Seksjonseier inngår avtale med sameiet ved å sende signert kontrakt til styret.  
Kontraktsdokumentet lastes ned fra Vibbo.

Når signert kontrakt er bekreftet mottatt, kan seksjonseier bestille montering og tilknytning til infrastrukturen ved autorisert el-installerør. Bestiller bekoster selv innkjøp av lader og tilknytning til infrastrukturen. Avtalen stiller krav til å benytte standardisert ladestasjon og tilkobling til fellesanlegget.

Abildsø Elektriske AS har utført installasjonen av lade-infrastrukturen og styret anbefaler å forespørre dem om levering, montering og tilknytning til ladenettet.

DEFA har nå en ny lader som anbefales for bruk på anlegget:  
ABL eRange UNO 7,4kW (5B2) el.nr. 1531586 / art.nr. 710444 (produktblad ligger tilgjengelig på Vibbo).

(Tidligere benyttet ladeboks var: DEFA eRange IQ/Facility/7,4kW 1P T2-S/2-P)

- Drift av elbil-lader:

Se nedlastbar brukerveiledning for 'gammel' ladeboks; DEFA eRange IQ/Facility på Vibbo.

Driftsproblemer med elbillader meldes til styret på e-post: [lyseterrasse@styrerrommet.no](mailto:lyseterrasse@styrerrommet.no)

Seksjonseier er selv ansvarlig for drift, vedlikehold og evt. oppgraderinger eller utskifting av egen installasjon.

Målt forbruk av strøm per ladestasjon blir periodevis fakturert den enkelte, p.t fra sameiets forvalter; OBOS Eiendomsforvaltning, se egen sak til årsmøtet om etablering av individuell fakturering.

## **Parkering**

Hver leilighet har bruksrett til minst en parkeringsplass, som nedfelt i sameiets vedtekter. Det er ikke anledning for andre enn seksjonseiere til å ha bruksrett til parkeringsplass i sameiet.

Overdragelse av bruksrettigheter til parkeringsplasser kan skje mellom seksjonseiere, så fremt selgerseksjonen beholder bruksrett til minst en parkeringsplass. For å få registrert tilknytning til ny seksjon må overdragelsen meldes til styret, med dokumentasjon av enighet fra begge parter.

Tilbud og behov om leie av parkeringsplass kan annonseres som Oppslag på Vibbo og eventuelt henges opp på oppslagstavlen i oppgangen.

Gjesteparkeringsplassene er fellesanlegg til glede og nytte for alle beboere og deres gjester. Seksjonseier/beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser til egenparkering.

## **Salg og utleie**

Salg og utleie meldes til OBOS som sameiets forvalter, på [eierskifte@OBOS.no](mailto:eierskifte@OBOS.no) Ved bruk av megler er det normalt denne som melder endringene.

Eier kan gi beboere/leietakere tilgang til Vibbo.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseier utarbeide energiattest for egen bolig.

## **HMS**

Styrets leder er HMS ansvarlig for boligsameiet. Styremedlem Bjørn Thilert har ansvaret for den løpende oppfølgingen av styrets HMS arbeid. Eiendomsdriften representerer styret overfor beboere, tiltakshavere og tjenesteleverandører på eiendommen.

## **Beredskap**

Ulykker meldes omgående til nødtelefon

- Brann           **110**
- Politi           **112**
- Ambulanse   **113**

Uansett hvilket av disse tre numrene du ringer, får du hjelp fra rett nødetat.

Sameiet er forsikret i Gjensidige. Nærmere om skadesaker, se tema 'Forsikring'.

Akutt skade som krever umiddelbar oppfølging meldes direkte til forsikringsselskapet, som har beredskapsavtaler med ulike tjenesteytere for skadebegrensning mv.

Gjensidige har 24/7 vakttjeneste som nås på:

Telefon: 915 013 100

Sameiet har alarm i heisstolene, som går rett til alarmsentral hos Avarn Securities (NOKAS AS). Alarmsentralen tar kontakt med den som er i heisen ved alarmsignal og rykker ut ved behov.

Avarn Securities har 24/7 alarmtjeneste som nås på:

Telefon: 915 02 580

Sameiet har avtale med Certego AS om lås/nøkkelbrikker til hoveddørene. For bestilling av nøkkelbrikker, se Vibbo/Temaer/Lås, nøkler og skilt.

Certego har 24/7 vakttelefon som nås på:

Telefon: 09145

Sameiet har avtale med Came-Anderson elektro AS om vedlikehold av garasjeporter.

Came-Andersson har 24/7 vakttelefon som nås på:

Telefon: 911 83 406, eller 993 66 467

Sameiets branninstruks henger på oppslagstavlen i hver oppgang og er tilgjengelig for nedlastning på Vibbo/Temaer/HMS.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Utskifting av gavlvegger	HLV 23, 25, 27, 29 og 31
2024	Omtrekking av garasjetak	
2024	Utskifting av gamle tregjerder	Byttet til mer vedlikeholdsfrie gjerder
2024	Oppgradering av grønt områder	
2023	Omtrekking tak og garasjetak	Tak ferdigstilt, garasjetak påbegynt
2023	45 piper feid, 31 rehabilitert	alle piper ble videofotografert
2023	Garasjelys skiftet til LED	
2023	oppgraderinger varmesløyfe vv	
2022	Omtrekking av tak	- Tak tekket om i løpet av Q2 2022-Q2 2023
2022	LED-lys i garasjer	- Det er lagt LED lys styrt med bevegelsessensorer i alle garasjer i løpet av perioden Q2 2021 - Q1 2023
2021 - 2021	Vannmålere og utskifting av .hovedkraner garasje	- Etablering av vannmålere som grunnlag for forbruksmålt vann og avløpsavgift. - Utskifting av stoppekraner m siler i garasjer - Oppsplitting av anlegget for å unngå at unødig store deler av sameiet får vannet stengt samtidig.
2021 - 2021	Elbil ladeinfrastruktur	Felles styring av elbil-ladere i garasjeanlegg for å dempe forbrukstopper og unngå overbelastning. Anlegget er levert av DEFA for ladere fra dem, som er sameiets standard lader-løsning

2019 - 2019	Oppussing av alle oppganger	Fliser, nye gerikter rundt dørene til leilighetene, malt alt treverk, alle leilighetsdørene, alle dører til garasjen og innvendige vinduskarmer i oppgangene.
2019 - 2019	Malt søppelrom, sykkelbod og strømskap	
2019 - 2019	Lagt varmekabler	Inngangene i HL15, HL19, HL21, HL31A, samt til søppelrommet til HL37/39
2018 - 2019	Røromlegging i HL31A, HL31B og HL39	
2018 - 2018	Montert automatiske vannstoppere	Forebyggende tiltak mot vannlekkasjer. Montert automatiske vannstoppere i tilknytning til alle stigeledningene i HL31A, HL31B og HL39.
2016	Skifte av inngangsdører	
2016	Nytt Calling anlegg M/Video	
2016	Nye lysarmaturer oppganger	
2016 - 2016	Skifte og opplegg av ny LED-armatur	Gjennomført i oppgangene med innebygde sensorer som sammen med LED-teknologien reduserer strømforbruket.
2016 - 2016	Maling av trappeoppganger	herunder lakkering av rekkverk.
2015 - 2015	Reparasjon av to garasjetakdekker	
2015 - 2015	Skifte takstein, takrenner og nedløp	Skiftet over inngangspartiene HL 15-21 Samt reparert dør til søppel bod HL 37-39 Skiftet på frittstående garasje til HL 39
2014 - 2015	Betongrehabilitering	
2014 - 2014	Bodtak	
2014 - 2014	Varmekabler	
2014 - 2014	Installert elektriske døråpnere	Støtte fra Oslo Kommune.
2013	Bergvarmepumpe	Skiftet deles av felles varmtvannsanlegg og installert bergvarmepumpe for nr. 23-31, ENØK prosjekt med støtte fra Oslo kommune.
2013	Vinduer og panel på nordsiden	Reparert vinduer og panel på nordsiden av alle blokker.
2013	Rens av luftkanaler	
2013	Asfaltering m/ny kantstein	Asfaltering og legging av kantstein ved nr. 37-39.
2012 - 2012	Lekeplasser	Lekeplass på fellesarealet bak HL 25 har blitt opprustet til fullverdig lekeplass.
2012 - 2012	Vedlikehold av alle gavler	Beisning, skifte av råttent panel, justering/skifte av beslag, reparasjon/skifte av vinduer.

2012 - 2012	Sikringer	Oppgradering av felles sikringsskap med tidsmessige sikringer.
2012 - 2012	Asfaltering og kantstein	Asfaltering og legging av kantstein (innkjørsel til garasje til nr 23 - 29 og gangveien foran nr 23 - 29).
2009 - 2010	Rehabilitering garasjer	Betongrehabilitering garasjer
2009 - 2010	Vedlikehold terrasser	Terrasser er belagt med membran som hindrer vanngjennomtrenging. Skilleveggene er belagt med beslag for å hindre mosedannelse.
2008 - 2009	Heiser	Alle heiser i sameiet er skiftet ut.
2007 - 2007	Terrasseboder	Lekkasjer i 30 terrasseboder er utbedret ved at nedløpsrørene mellom etasjene er skiftet.

# Vedtekter for Lyse Terrasse Boligsameie

## Revideringer

---

Revidert i sameiermøte 29. april 2008

Revidert i sameiermøte 25. mars 2010

Tillegg til §19 i sameiermøte 11. mars 2014

Tillegg til § 2 i sameiermøte 22.april 2015

Revidert i sameiermøte 5. april 2017

Revidert i ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2019

Revidert i årsmøte 18. april 2023

## § 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Lyse Terrasse Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta eierseksjonssameiet som fellesskap og seksjonseierne sine interesser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 28 bnr. 591 Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet er opprettet i henhold til oppdelingsbegjæring datert 19.11.1984, tinglyst 27.11.1984. Organisasjonsnummer er 971 276 894.

## § 2. Organisering av sameiet og råderett

Sameiet er organisert med årsmøte og styre.

Sameiet består av 180 boligseksjoner. Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 25. 5. ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene og husordensreglene fastsatt av sameiets årsmøte.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass el. lign. herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper og boblebad/badestamp eller innglassing av balkong/terrasse.

Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten, eller tilsvarende myndighet, vil fasaden fra både terrasseseide og balkongside kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:

- Nye vinduer og ny dør/skyvedør, som kan senkes til gulvnivå
- Den enkelte sameier vil få alt ansvar, også det økonomiske, for sin nye fasade, både ved etablering, utskifting og senere vedlikehold

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning og godkjenning fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten. Igangsettelse av slike arbeider kan ikke skje før godkjenning foreligger skriftlig.

Ved renovering av bad og kjøkken skal alle endringer gjøres iht. den til enhver tid gjeldende Plan- og Bygningslov, forskrifter og offentlige rettledninger.

Hvis renovering innebærer endring av eksisterende rørsystem eller nye tilkoblinger til sameiets stigeledninger eller avløpsledninger, kan dette ikke gjøres uten skriftlig godkjenning fra styret. Styret, ved sameiets rørlegger, skal godkjenne arbeidet før rørsystemet lukkes.

Ved utskifting av vaske- og oppvaskmaskin i rom uten sluk er det kun tillatt å montere nytt utstyr som har innebygget vannstopper. Dersom maskinen ikke har innebygget vannstopper, skal seksjonseier påse at det blir montert separat vannstopper til maskinen. Før igangsetting av denne type arbeid skal styret varsles skriftlig.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner for sameiet som sådan kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Slike arbeider skal utføres i samråd med berørt(e) sameier(e). Kostnader knyttet til slike forandringer i bruksenheten, dekkes av sameiet eller den som har initiert forandringen. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonen.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet; med unntak av følgende som kan erverve inntil 10% av seksjonene: Stat, fylkeskommune, kommune, eller selskaper og stiftelser som disse har opprettet eller kontrollerer.

Ved eierskifte betaler selger eierskiftegebyr til forretningsfører. I tillegg skal selger hos forretningsfører deponere en sum tilsvarende 25 % av grunnbeløpet i folketrygden som skal dekke eventuelle merkostnader boligsameiet har ved fjerning av søppel ol., samt reparasjon av skader på fellesområdene oppstått ved utflytting. Restbeløpet tilbakebetales innen to måneder etter at salget er gjennomført.

### **§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Heiskostnader anses ikke som felleskostnader, men fordeles på de blokker som har heis og fordeles likt mellom disse seksjonseiere.

Seksjonseier som har etablert ladepunkt, jfr. § 4, for el/hybridbil faktureres for faktisk forbruk av strøm og nettleie.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter et akontobeløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet jfr. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## § 4. Garasjer

Samtlige seksjonseiere er tildelt garasjeplass/er i garasje anleggene som er definert som fellesareal. For de seksjonene som har en garasjeplass, kan garasjeplassen ikke på noen måte overdras eller disponeres over uten sammen med seksjonen. For de seksjonene som har to eller flere garasjeplasser, kan seksjonen ikke overdras uten at minst en garasjeplass medfølger. Garasjeplasser i Lyse Terrasse Boligsameie kan kun selges til seksjonseiere i Lyse Terrasse Boligsameie. Garasjeplassene i Lyse Terrasse Boligsameie kan kun fremleies til beboere i Lyse Terrasse Boligsameie. Når en seksjon leies ut, må minst én garasjeplass stilles til disposisjon for leietaker.

Seksjonseiere/brukere har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

## § 5. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, badekar, dusj og vasker
- Skap, benker og innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger og tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til

#### Lyse Terrasse Boligsameie

forgreningspunktet (hovedkranen) på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt (sikringsskapet)

- Vinduer- og ytterdører innvendig inklusive vridere
- Innvendig calling/ringeapparat

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av de elementer som er nevnt ovenfor, men ikke vinduer, veranda-, terrasse- og ytterdører til bolig.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på veranda og terrasse eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for uønskede insekter og skadedyr. Ved mistanke om uønskede insekter og dyr, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens § 34.

Eier av seksjon er også forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, avskjerminger og lignende som seksjonseier har oppført på fellesareal, og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon, eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen. Kostnader til de- og remontering av slike installasjoner/innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjonen innretningen tilhører.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Blokkens beboere skal alltid i god tid varsles med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Dersom oppussingen fører til søl i oppgangene eller på andre fellesområder, skal beboer sørge for at dette fjernes daglig. Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom dette ikke følges opp. Ved skader på fellesområdene som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene.

Elektrisk arbeid, arbeid på våtrom og kjøkken skal utføres iht. den til enhver tid gjeldende Plan- og Bygningslov. Seksjonseier står ansvarlig for utført arbeid og skal påse at det blir utstedt

## § 6. Sameiets vedlikeholdsplikt

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen, er sameiets ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 5.

Ved renovering av våtrom og kjøkken skal hovedkraner skiftes til moderne kraner som lett lar seg stenge. Styret varsles skriftlig, hvoretter disse hovedkraner skiftes for sameiets regning. Senere vedlikehold av hovedkraner er den enkelte seksjonseiers ansvar, jfr. § 2.9.

## § 7. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Fondets midler kan kun benyttes etter vedtak på årsmøte.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med kvartalsvis betaling til dekning av felleskostnadene.

## § 8. Registrering av sameiere

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til forretningsfører for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til forretningsfører. Tilsvarende gjelder også for korttidsutleie, dog er utleie kortere enn tre måneder ikke tillatt. Administrasjonsgebyr betales ved all form for leie eller fremleie til sameiet via forretningsfører.

## § 9. Styret og styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Begge kjønn skal være representert i styret, og årsmøtet skal tilstrebe lik fordeling mellom kvinner og menn.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret i et godkjent forsikrings-selskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og undertegner i sameiets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

## § 10. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs, men minimum fire ganger i året. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Et resyme av protokollen legges ut på sameiets hjemmeside.

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

## § 11. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjons-

Lyse Terrasse Boligsameie  
eiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Ved uenighet skal stemmetall for de ulike forslagene framgå. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## § 12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- Behandle vederlag til styret
- Styret fremlegger inneværende års driftsbudsjett
- For å sikre forutsigbarhet og transparens knyttet til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver i sameiet, legges en 5-års rullerende vedlikeholdsplan med tilhørende kostnadsoverslag frem for årsmøtet. Vedlikeholdsplanen revideres årlig.

- Større vedlikeholdsoppgaver som inngår i vedlikeholdsplanen i det kommende året behandles som egen sak på årsmøtet.

## § 13. Innkalling og møteledelse

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkalling skal også legges ut på selskapets hjemmeside: <http://lyseterrasse.no>.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varselet skal sendes ut i god tid slik at seksjonseierne gis en rimelig frist for å innlevere eventuelle forslag. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Alle innkomne forslag skal begrunnes og ha et forslag til vedtak.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

## § 14. Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

#### Lyse Terrasse Boligsameie

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- Oppløsning av sameiet
- Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- Tiltak som går utover seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak), og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## § 15. Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i avstemming om:

- Et spørsmål mot en selv eller ens nærstående

#### Lyse Terrasse Boligsameie

- Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39

## § 16. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsregnskap i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. I tillegg skal styret utarbeide budsjett som presenteres på ordinært årsmøte.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

## § 17. Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed, jfr. eierseksjonslovens § 61.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 18. Mislighold

Seksjonseiers brudd på forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, og brudd på husordensreglene.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Krav om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 19. Fravikelse

Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseieren eller brukeren er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

## § 20. Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer som velges blant seksjonseierne av det ordinære årsmøtet. Begge kjønn skal være representert i valgkomitéen.

Komitéen velger selv sin leder.

Valgkomitéen skal innen en frist fastsatt av styret oversende sin innstilling til styret. Valgkomitéen skal i god tid skriftlig appellere til seksjonseierne om skriftlige forslag til kandidater til vervene som er på valg. Valgkomitéen skal innstille en person til hvert av de verv som skal besettes. Personene skal på forhånd være forespurt og sagt seg villig til å stille til valg.

De enkelte medlemmer av valgkomitéen skal tjenestegjøre i tre år. Hvert år trer et av medlemmene ut av komitéen. Komitéens tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet der et nytt medlem av komitéen er valgt. Valgkomitéen fremmer forslag på nytt medlem av komitéen for kommende treårsperiode.

Valgkomitéen skal foreslå for årsmøtet den årlige godtgjørelsen til styret.

## § 21. Forholdet til lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven)

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensreglene for Lyse Terrasse Boligsameie fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

# Husordensregler for Lyse Terrasse Boligsameie

Lyse Terrasse Boligsameie skal være et attraktivt sted å bo.  
Dette omfatter bygningene, utearealet, miljøet og at alle som  
bor her medvirker til å styrke trivselen

## Revideringer

---

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 29. oktober 1985

Endret i sameiermøte 19. april 1993

Endret i sameiermøte 22. april 2015

Endret i sameiermøte 5. april 2017

Endret i ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2019

Endret i del 2 av årsmøte 16. september 2020

Endret i årsmøte 04. mai 2021

## 1. Generelt

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

Styret vil årlig gjennomgå husordensreglene når det kommer nye bestemmelser i lov eller forskrifter og legge dette frem for beslutning på Årsmøtet. Både styret og seksjonseiere kan fremme forslag om endring eller tillegg av husordensreglene på Årsmøtet. Alle endringer eller tillegg skal besluttes av Årsmøtet med simpelt flertall.

Reglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Lyse Terrasse Boligsameie og er underordnet disse.

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om overtredelse skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet direkte mellom partene.

## 2. Forsikringer og skader

Seksjonseier plikter å ha innboforsikring.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Vaktmester varsles snarest på telefon 911 82 800. Vaktmester og styret vil vurdere skaden og melde denne til Gjensidige. Er skaden akutt/uten kontroll, varsles Gjensidige omgående på **telefon 915 03 100**. Gjensidige har de nødvendige kontakter som kan bistå i enhver nødsituasjon.

Selv om sameiets forsikring benyttes kan seksjonseier belastes hele eller deler av sameiets egenandel, p.t. kr. 10.000, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Skal skaden dekkes av beboers egen forsikring, er beboer selv ansvarlig for å melde skaden til eget forsikringsselskap.

### 3. Brann, brannvarslings- og slukningsutstyr med mer

Alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av skum-/pulverapparat eller brannslange. Seksjonseier er ansvarlig for at utstyret finnes, mens det er beboers ansvar at utstyret kontrolleres og fungerer. I fellesområder (garasjer) er dette styrets ansvar.

Taklukene i hvert trappehus skal ifølge brannforskriftene alltid være lukket. Lukene betjenes av brann- og redningsetaten i forbindelse med utrykning eller av vaktmester ved vedlikehold og inspeksjon.

I garasjene er det brannslukningsutstyr og egne nødutganger. Alle nødutgangene er forskriftsmessig merket.

Ved utskifting av komfyrer skal komfyrvakt installeres.

### 4. Vann og avløp

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet.

For å redusere skadeomfanget ved vannlekkasje skal seksjonens hovedkraner for kaldt og varmt vann stenges ved lengre fravær enn to uker.

Vannrennen på terrassen må holdes fri. De som har nedløpet på sin side må påse at dette ikke er tett og at det er åpen passasje inn til naboens renne. Det må ikke legges gulv oppå eller monteres noe som sperrer for vannrennen og nedløpet utvendig og inne i terrasseboden.

Dreneringsslangene fra bunnen av terrassetraueene skal vende innover så overløpsvann ledes via vannrennen og ned i avløpsrøret.

I seksjoner hvor det er installert egen vannkran på terrassen eller balkongen, er seksjonseier ansvarlig for all bruk og behandling slik at skader ikke oppstår eller er til sjenanse for naboer.

### 5. Støy og ro

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Beboerne må ikke bruke leilighetene slik at det er til ulempe for andre beboere.

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Bruk av vaske- og oppvaskmaskin må unngås i nevnte tidsrom. Bruk av drill, annet støyende utstyr eller banking er ikke tillatt på følgende tidspunkter: hverdager før kl.

Lyse Terrasse Boligsameie

08.00 og etter kl. 19.00, lørdager før kl. 09.00 og etter kl. 17.00, søndager og helligdager hele dagen.

Meget støyende arbeid, som for eksempel pigging av baderom eller fjerning av peis eller pipeløp skal kun utføres mellom 08.00 og 17.00 på hverdager og det skal varsles i forkant om hvilke dager dette skal gjøres. Sameiere som ønsker å gjennomføre omfattende oppussings- eller renoveringsarbeid skal varsle alle sameiere i begge oppgangene i blokken.

Teppebanking kan utføres på stativet ved lekeplassen bak blokkene nr. 23 – 25. Teppebanking på terrassene bør derfor søkes unngått. Tørking av tøy på terrasser og balkonger må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Når det grilles på terrassene, kan kun elektrisk- eller gassgrill benyttes. Vis hensyn til naboene. Sigaretttrøking bør unngås på terrasser og balkonger pga. sjenanse for naboer. Vis spesielt hensyn til naboer med sigaretttrøking på terrasser og balkonger mellom 23.00 og 07.00.

Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg, radio, TV samt høylytt tale i leilighetene og særlig på terrassene og balkongene, kan forstyrre naboene.

## 6. Dyrehold, mating av fugler/dyr

Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje under full kontroll også på terrassene. Lufting skal ikke skje i garasjer eller på lekeplasser. Det er båndtvang på sameiets område hele året og hundepose er en selvfølge.

Foring av fugler (dyr) på terrasser og verandaer kan tiltrekke seg mus og rotter og er derfor ikke tillatt på terrasser og balkonger eller på noen del av sameiets område.

## 7. Håndtering av avfall

Avfallet må pakkes forsvarlig inn i henhold til «Sorteringsguide for kildesortering i Oslo» for å hindre lukt og tilgrising i søppelboden. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene.

Øvrig avfall av ethvert slag skal ikke deponeres i boden da Renovasjonsetaten ikke tar dette med seg ved tømning. Det finnes dertil egnede containere for glass, samt gjenbruk av klær i sameiets umiddelbare nærhet. Forøvrig finnes det gjenbruksstasjon ved Smestad hvor øvrig avfall kan deponeres gratis.

Bager/sekker med bygningsavfall tillates lagret i maksimalt 5 dager. Fortrinnsvis skal disse fjernes på fredager.

## 8. Motorkjøretøyer, parkering og gjesteparkering

Nødvendig vare-, flytte-, byggearbeid- og syketransport, samt kjøring av funksjonshemmede tillates på alle sameiets interne veier. Øvrig ferdsel og parkering på veiene tillates ikke.

Alle beboere har egne nummererte parkeringsplasser. Gjesteparkerings-plassene skal kun benyttes av gjester i inntil 3 døgn. Parkering utover dette må forhåndsavtales med vaktmester.

Håndverkere med biler som er små nok til å få plass i garasjen skal benytte gjesteparkerings-plassene eller seksjonseiers egen plass.

El- og hybridbiler kan kun lades fra godkjente ladestasjoner i garasjen, se vedtektenes § 4.

Ved kjøring på sameiets område må det vises stor aktsomhet og farten må holdes lav, maksimalt 15 km/t. Biler skal ikke stå med motoren i gang i garasjen eller på sameiets interne veier.

Styret har anledning til borttauing av feilparkerte kjøretøyer for eiers regning.

## 9. Heis, heisdør, inngangsdør og garasjeport, lås og adgangssystemer

I de tilfellene heisen stopper og bruker er innesperret, skal heisalarmen benyttes hvis det ikke oppnås kontakt med personer utenfor heisen. I alle andre tilfeller gjelder følgende: Dersom heisen ikke fungerer tilfredsstillende skal vaktmester eventuelt oppgangskoordinator varsles. Vaktmester vil i de aller fleste tilfeller få heisen i gang igjen og han vurderer om heisfirma skal varsles. Er vaktmester ikke tilgjengelig varsles styreleder.

Alle heiser er utstyrt med nøkkel som holder heisdørene åpne mens inn- og utlasting pågår. Skygger man for det elektroniske øyet vil heisen etter en viss tid gå i stå. Heisene er ikke vareheiser og bruker må selv påse at heisene ikke overbelastes. Overbelastede heiser stopper og kan medføre at servicetekniker må rekvireres. Kostnaden for dette belastes beboer.

Alle inngangsdører er forsynt med automatåpning. De fleste kan holdes åpne ved å benytte bryter på motoren over døren. Disse dørene skal ikke holdes åpne ved andre «hjelpemidler».

Garasjeportene har elektronisk åpning og skal ikke holdes åpne ved å dekke til det elektroniske øyet.

Vaktmester har kontroll på alle adgangsrettigheter som styrer inngangsdører og garasjeporter. Det er viktig at vaktmester får umiddelbar beskjed om tapte brikker, fjernkontroller og mobiltelefoner med åpningskoder for garasjene slik at uvedkommende hindres adgang ved sperring av kodene. En god regel er å aldri legge fra seg brikker, fjernkontroller eller mobiltelefon i bilen.

Nye brikker etc. bestilles hos vaktmester for seksjonseiers regning.

## 10. Fellesarealer inne

Av hensyn til trappevask, generell adkomst i oppgangene og brannfare er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.

Rengjøring/støvsuging av seksjonens dørmatte inngår ikke i kontrakt med rengjøringselskapet og er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Fellesarealene som inngangsparti, trappehus, gangområder og garasjer skal til enhver tid holdes ryddige, og ikke benyttes som oppstillings-, oppbevarings- eller lagerplass.

Barnevogner, rullatorer eller andre hjelpemidler i daglig bruk plasseres i dertil egnet rom/plass nær inngangspartiet. Sykler som er i jevnlig bruk plasseres i sykkelbodene, mens sykler som kun lagres settes i egen bod.

Møbler, hvitevarer eller andre gjenstander kan ikke oppbevares på garasjeplasser eller andre fellesområder.

Alle innendørs fellesarealer er å anse som røkfrie soner.

Felles inngangsdører skal holdes låst.

## 11. Fellesarealer ute

Beboere plikter å hegne om trær, busker, plener, beplantninger og fellesanlegg for øvrig.

Sameiet disponerer lekeplasser med tilhørende utstyr. Lekeapparatene er godkjente, men mindre barn bør ha følge av voksne. Lekeplassene er beregnet på barn som sogner til sameiet.

Det oppfordres til å benytte søppelkassene.

Grønt-komiteén har i samråd med styret, ansvar for vedlikehold og utskiftning av planter, nyplantinger samt beskjæring og felling av busker og trær. Felling av trær skal forelegges berørte sameiere og godkjennes av styret etter regler gitt av Oslo Kommune.

## 12. Seksjonseieres vedlikeholdsansvar

Vedlikeholdsansvaret er vedtektsfestet i vedtektene § 5. Det er viktig at beboere/seksjonseiere leser dette.

## 13. Terrasser, terrassekasser

Kjøleskap eller fryseboks beregnet til innendørs bruk, skal pga. brannfare ikke benyttes på terrassene, balkongene eller uisolerte boder.

Sommerblomster kan plantes over hele terrassekassen. Busker skal plantes én meter fra enden av kassene og stelles slik at grener aldri kan nå delevegger, boder eller henge ut over/utenfor kassene. Planter skal ikke være høyere enn én meter.

## 14. Eierskifte og utleie

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin seksjon plikter å melde dette til sameiets styre og forretningsfører. Melding gjøres på skjema som finnes på sameiets hjemmeside, <http://lyseterrasse.no>, under punktet: eierskifte – utleie. Ved salg eller utleie skal det utarbeides energiattest, se hjemmeside: <https://www.energimerking.no>.

Så snart melding er mottatt vil vaktmester besørge merking av ringetablå ved inngangsdør og i garasje med beboers navn. Tilsvarende gjelder for postkasseskilt. Egenproduserte lapper/skilt skal ikke benyttes og vil bli fjernet.

Det skal settes navneskilt ved den enkelte seksjons entredør.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietager får utlevert sameiets vedtekter og husordensregler og blir gjort kjent med innholdet.

Seksjonseier plikter å erstatte eventuelle skader som påføres trappeoppgang, ut- og inngangsparti, heis etc. i forbindelse med inn- eller fraflytting av leilighet, og å dekke utgifter til nødvendig opprydding i ganger og søppelrom. Dette gjelder også når skader/oppryddingsarbeid skyldes leietager av leilighet. Jfr. vedtektenes § 2.

## 15. Oppgangskoordinatorer

Det velges en kontaktperson/oppgangskoordinator i hver oppgang.

Oppgangskoordinatorens hovedoppgave er å være en kontaktperson mellom oppgangen og styret. Styret vil ved behov kalle inn alle oppgangskoordinatorer til informasjonsmøter eller avklaringer av løpende spørsmål som berører de enkelte oppgangene.

Videre skal oppgangskoordinatoren avklare med simpelt flertall eventuell beplantning i inngangspartiet, opphenging av kunst og andre gjenstander på veggene eller i oppgangene. Oppgangskoordinator har også tilgang til nøkkelskap/teknisk rom for tilfelle av en nødsituasjon som en større vannlekkasje e.l.

## 16. Vaktmester

Vaktmesters oppgave er å følge opp drift og vedlikehold av vårt anlegg.

Styret er vaktmesters foresatte og styret har jevnlig kontakt med vaktmester angående hva som skal prioriteres og hva som skal gjøres.

Vaktmester er ansatt for å drifte fellesområder inne og ute og har ikke arbeidsoppgaver i den enkelte leilighet. Beboere kan i enkelte tilfeller kontakte vaktmester for hjelp, men dette skal skje utenfor vanlig arbeidstid og skal gjøres opp direkte med vaktmester. Beboerne har ingen krav om at vaktmester skal bistå dem.

## Valgkomiteens innstilling til årsmøte 06.05.2025

Til årsmøte er følgende tillitsvalgte på valg:

- **Styrets leder:**
  - Sverre Nagell Bjordal, Hoffsj Løvenskioldsv 39, 0382 Oslo
- **To ordinære styremedlemmer:**
  - Knut Francke, Hoffsj Løvenskioldsv 27B, 0382 Oslo
  - Bjørn Erik Thilert, Hoffsj Løvenskioldsv 25A, 0382 Oslo
- **Ett varamedlem til styre:**
  - Thea Kristine Sørbrøden, Hoffsj Løvenskioldsv 21, 0382 Oslo
- **Ett medlem til valgkomiteen:**
  - Gunnar H. Lindeman, Hoffsj Løvenskioldsv 25 B, 0382 Oslo

### Kort om valgkomiteens arbeid

Sameierne har via Vibbo blitt oppfordret til å komme med forslag på kandidater, enten seg selv eller andre til de angitte vervene.

Valgkomiteen takker for innspillene vi har fått. Komiteen har hatt flere møter og mange samtaler med både sittende styremedlemmer og andre aktuelle kandidater. Særlig utfordrende har det imidlertid vært å finne aktuelle kandidater til ny styreleder, og ingen i det sittende styret har ønsket å påta seg denne oppgaven. Det så derfor lenge ut som om vi måtte gå for en ekstern løsning, men vi er glade for å ha funnet en intern kandidat blant sameierne som er villig til å stille som ny leder.

De ordinære styremedlemmene som er på valg, har heldigvis alle satt seg villig til å stille til gjenvalg, med unntak av varamedlemmet.

### Valgkomiteens innstilling til nye medlemmer av styre og valgkomite

- Styrets leder:
  - Fabian van der Burg, Hoffsj Løvenskioldsv 25 B, 0382 Oslo
- Styremedlemmer:
  - Knut Francke, Hoffsj Løvenskioldsv 27B, 0382 Oslo
  - Bjørn Erik Thilert, Hoffsj Løvenskioldsv 25A, 0382 Oslo
- Varamedlem:
  - Hans Edvard Aanonsen, Hoffsj Løvenskioldsv 29B, 0382 Oslo
- Valgkomiteen:
  - Gunnar H. Lindeman, Hoffsj Løvenskioldsv 25 B, 0382 Oslo

I henhold til sameiets vedtekter velges medlemmene til styre for to år, mens medlemmer til valgkomiteen velges for tre år.

### Kort presentasjon av kandidatene

#### Fabian van der Burg (30 år):

Min akademiske bakgrunn består av en bachelor i økonomi fra BI og en master i International Management fra Vrije Universiteit Amsterdam. Jeg har tidligere arbeidet for ledende amerikanske IT-leverandører som Dell Technologies, Arrow Electronics og Veeam Software. I dag jobber jeg for den Norske CRM-leverandøren SuperOffice, hvor jeg har ansvaret for SuperOffice sine mest strategiske partnere i Norge.

Jeg har ingen styreverv erfaring fra tidligere, men som en ung og motivert fyr er jeg ivrig etter å bidra til sameiets utvikling på en effektiv måte. Hvis det skulle være av interesse for sameiets beboere at jeg blir ny styreleder, stiller jeg meg til disposisjon.

Har bodd i sameiet siden påsken 2024.

Knut Francke (77 år):

Utdannelse: Siviløkonom NHH og MBA University of California, Berkeley

Tidligere yrkeserfaring: Partner Econ Management, CEO Storebrand Skadeforsikring, Senior Executive Vice President If Skadeforsikring og økonomidirektør Unitor Ships Service

Styreleder i et større boligsameie i Marbella. Pensjonist, gift med Ellen Francke og har bodd i boligsameiet siden 2019

Bjørn Erik Thilert:

Har utdannelse innen ledelse og administrasjon på bachelor-nivå fra 1973 pluss diverse studier på BI med juss og regnskap. Har vært styreleder i norsk bedrift gjennom vel 20 år. Drevet også som forsikringsmegler i mer enn 20 år. Blir 100 % pensjonist 31.12.2025.

Har bodd i sameiet siden høsten 2019.

Hans Edvard Aanonsen (78 år):

Er sivilingeniør av utdannelse, og har variert yrkesbakgrunn fra flere industribedrifter og innen finans, data og eiendom. Har styreefaring fra næringslivet og virket i 5 ulike styrer gjennom min yrkeskarriere.

Har bodd i sameiet i 5 år.

Gunnar H. Lindeman (83 år):

Siv. øk NHH 1966, ansatt i Utenriksdepartementet 1966 og tjenestegjøring i diverse diplomatiske stasjoner (1968 – 2008). Har vært medlem av styret i sameiet 2010 – 2014 og medlem av valgkomiteen 2014 – 2017.

Har bodd i sameiet siden 1985.

#### **Honorar til styret**

Honoraret til et samlet styre ble i fjor økt fra kr 300 000 til kr 350 000. Valgkomiteen forslår nå ingen ytterligere øking.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen,  
Lyse Terrasse Boligsameie

Toril Jørgensen

Jostein Mykletun

Gunnar H. Lindeman

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 1217 Selskapsnavn: LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971276894

Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Lilleaker skole.

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:

Styret foreslo Per P. Hodneland som møteleder.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Tilstede 50, fullmakter 11 - Totalt 61 seksjoner representert.

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

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

Sameiets rådgiver Hedda Trøan foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak:

Som protokollfører ble Hedda Trøan valgt. Som protokollvitne ble Heidi Hals Hütten valgt.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

### 5. Årsrapport og årsregnskap



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital

✓ Vedtatt. Det ble bemerket en trykkfeil nederst på side 12 angående årets resultat. Korrekt resultat fremkommer i årsresultatet på kr -46 038.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

✓ Vedtatt.

## 7. HMS ved strømbrudd

Fremmet av: Einar Eriksen

Strømstans vil kunne få HMS-konsekvenser. Strømstans skjer ikke ofte, men er kommet mer i fokus etter at vi alle oppfordres til å øke beredskapen. Vi må være forberedt at det kan bli strømbrudd over kortere eller lengre tid.

Garasjeporten er ikke utstyret med alternativ manuell åpningsmulighet, og all ut- og innkjøring vil stoppe opp. Bruk av bil til nødvendige avtaler og evakuering av biler ved f.eks. en bilbrann er ikke mulig. Jeg vet at andre sameier har denne muligheten.

Det er ikke mulig å komme inn gjennom hovedinngangsdøren ved strømbrudd fordi vanlig åpningsmulighet med brikke ikke vil fungere. Beboere i sameiet har ikke nøkkel til hoveddøren. Hjemmehjelp slipper ikke inn. Står en lettkledd utenfor i mange minusgrader kan det være helsefarlig. Hva ved brann, osv.?

**Styrets innstilling**

Styret er enig i at det bør foretas en gjennomgang av hvordan dørene fungerer ved strømbrudd, og at det må iverksettes tiltak – om påkrevd – for som sikrer at det er mulig å komme seg inn og ut av hoveddører og garasjer ved strømbrudd.

Styret støtter det innkomne forslaget.

**Forslag til vedtak:**

Styret pålegges å igangsette korrigerende tiltak.

✓ Vedtatt.

## 8. Røykvarslere i våre garasjeanlegg

Fremmet av: Gunnar Murvold

I våre garasjeanlegg er det i dag satt ut pulverapparat for slukking av branner. Dette er vel og bra, men hva skjer om brann oppstår på nattestid.

Jeg og sikker mange med meg, vil trolig foretrekke å bli varslet så tidlig som mulig, framfor å bli vekket av at røyklukt som siver inn i soverommet. Jeg vil også tro at Brannvesenet vil foretrekke å bli varslet om en brann så tidlig som mulig.

#### Styrets innstilling


Styret mener at installasjon røykvarslere i garasjeanlegg er et prosjekt som bør utredes nærmere. Det bør blant annet vurderes hvilke type varslere som er hensiktsmessig å installere, samt hvor og hvordan røykvarslerne skal varsle. Det er ulike varslingsløsninger. En kan ha røykvarslere som kun utløses lokalt. En kan også ha varslere som går til private sikkerhetselskaper, eller til brannvesenet direkte. Systemer som varsler eksternt kan være kostbart og krever vedlikehold. Utrykninger som følge av at alarmer utløser seg uriktig, er dyrt.

En bør ha en oversikt over hvilke løsninger som finnes og hvilke kostnader som vil påløpe som følge installasjon, drift og vedlikehold, m.m. Styret mener en nærmere utredning er nødvendig før årsmøtet eventuelt vedtar installasjon.

Følgende forslag var til avstemning:


##### Forslag til vedtak 1:

Styret pålegges å installere røykvarslere i våre garasjeanlegg

 Ikke vedtatt.

##### Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag til vedtak: Styret pålegges å utrede hensiktsmessigheten ved å installere røykvarslere i garasjeanleggene. Styret pålegges videre å utrede kostnader ved installasjon, drift og vedlikehold av røykvarslere og legge frem forslag til løsning på Årsmøtet i 2026.

 Vedtatt. Enstemmig

## 9. Forslag om å felle trær på vestsiden av grøntområdet bak HLV 23a

Fremmet av: Peer Sandborg, Jon-Erik Christophersen og Olaf Valeur

#### Styrets innstilling


Boligsameiets Grønt-komite har tidligere frarådet felling av trær i dette området, og boligsameiets styre vil i spørsmål om trefelling normalt legge stor vekt på Grønt-komiteens innstilling.

Gjennomført besiktigelse viser imidlertid at trærne som ønskes felt bare utgjør en mindre del av skogsvegetasjonen i denne delen av boligsameiet og trærne tar stadig mer sol og lys for de mest berørte beboerne. Under tvil anbefaler styret å felle de aktuelle trærne, forutsatt at forslagsstillerne bekoster felling og fjerning av trærne.

Følgende forslag var til avstemning:

##### Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet tillater felling av de omtalte trærne

 Ikke vedtatt.

##### Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet tillater felling av de omtalte trærne for forslagsstillerens kostnad og ansvar. Forslagsstillerne skal umiddelbart etter felling fjerne trærne

 Vedtatt. Forslagsstillerne trakk forslag 1. Årsmøte gikk til votering på forslag 2. Overveldende flertall.

## 10. Vedtektsendring – vedtektenes § 6 annet ledd

Fremmet av: Bjørn Erik Thilert

Forslag til vedtektsendring – § 6 annet ledd – Sameiets vedlikeholdsplikt

Vedtektenes § 6, annet ledd har i dag følgende ordlyd:

«Ved renovasjon av våtrom og kjøkken skal hovedkraner skiftes til moderne kraner som lett lar seg stenge. Styret varsles skriftlig, hvoretter disse hovedkraner skiftes for sameiets regning. Senere vedlikehold av hovedkraner er den enkeltes ansvar, jfr. 2.9.»

Kommentarer til bestemmelsen:

Sameiet bør ikke være ansvarlig for oppussing, renovasjon og / eller oppgradering av de enkelte leilighetene, ei heller kostnader forbundet med slikt arbeid. I forbindelse med oppussing e.l. skal seksjonseier være forpliktet til å iverksette skadeforebyggende tiltak i form at water guard / vannstopper installeres. Vannskader er dyrt og ubehagelig, ikke bare for den berørte seksjonen.

Videre skal mer moderne vannkraner som lett kan stenges, installeres i forbindelse med renovasjon. Dette bør imidlertid gjøre for seksjonseiers regning og ansvar. Det anses ikke rimelig at felleskapet / sameiet skal belastes for slike kostnader.

### Styrets innstilling

Styret er enig i at kostnadene ved utskifting av hovedkraner bør belastes den aktuelle seksjonseier.

Styret støtter det innkomne forslaget.

#### Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 6, annet ledd endres og girs følgende ny ordlyd: «Ved renovasjon av våtrom og kjøkken skal hovedkraner skiftes til moderne kraner som lett lar seg stenge. Det skal også monteres vannstoppere ved hovedkranene. Seksjonseier bærer selv kostnadene ved utskifting av hovedkraner og montering av vannstoppere. Styret skal varsles i forkant av renovasjonen. Seksjonseier skal i forkant skriftlig varsle styret om at hovedkranene skal skiftes, og sende skriftlig bekreftelse til styret, om at nye hovedkraner og vannstoppere er montert, når renovasjonen er ferdig. Senere vedlikehold av hovedkraner er den enkeltes ansvar, jfr. 2.9.»

✓ Vedtatt. Møteleder informerte om 2/3 flertallskrav. Enstemmig vedtatt.

## 11. Valg av tillitsvalgte

Årsmøte takker avtroppende styreleder Sverre Nagell Bjordal for sitt arbeid for Lyse Terrasse Boligsameie.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Fabian van der Burg

Følgende stilte til valg:

Fabian van der Burg

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Knut Francke  
Bjørn Erik Thilert

Følgende stilte til valg:  
Knut Francke  
Bjørn Erik Thilert

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:  
Hans Edvard Aanonsen

Følgende stilte til valg:  
Hans Edvard Aanonsen

**Valgkomiteen (3 år)**

Følgende ble valgt:  
Gunnar H. Lindeman

Følgende stilte til valg:  
Gunnar H. Lindeman

Møteleder: Per P. Hodneland /S/  
Protokollfører: Hedda Trøan /S/  
Protokollvitne: Heidi Hals Hütten /S/



# Protokoll til årsmøte 2024 for Lyse Terrasse Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971276894

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:30, Lilleaker skole.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 2. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Som møteleder er Jørgen Borge fra Dalan advokater foreslått.

✓ Vedtatt.

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

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

Sameiets forvalter, Bjørn Amble fra OBOS Eiendomsforvaltning, foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak:

Alexander Aalvik ble valgt til å føre protokollen. Protokollvitne Frank Newell Kidder ble valgt i møte.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat ført mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås av valgkomiteen satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 350 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Inkomne saker - Etablering av grunnvarmepumper ved utskifting av vv-beredere

Varmtvannsberederne i HL 15, 17, 19 og 21 er gamle, har ofte feil som krever mye oppfølging og vedlikehold og de er lite energiøkonomiske. Styret budsjetterer med å bytte ut til nye smart-beredere i 2024. OBOS Prosjekt har vurdert etablering av beredere med små, lokale grunnvarmepumper. Det viser seg at det er lønnsomt å investere små grunnvarmepumper; en til hvert berederrom, i forbindelse med utskifting av berederne.

Til varmepumpene er det behov for små tekniske rom, som det er plass til rett over tekniske rom for varmtvannsberedere i de aktuelle oppgangene. Det aktuelle arealet er i dag en lite benyttet del av inngangspartiet og det er ikke behov for å dekke til/avdele områder hvor det er etablert vindu i fasaden.- Styret vil allikevel ha årsmøtets tilslutning for å dele av nødvendig fellesareal til nye tekniske rom for grunnvarmepumper.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å etablere små grunnvarmepumper for hver oppgang i forbindelse med utskifting av varmtvannsberedere i HL 15, 17, 19 og 21.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtok å etablere små grunnvarmepumper i forbindelse med utskifting av varmtvannsberedere i HL 15, 17, 19 og 21. Løsningen innebærer å etablere nye tekniske rom i inngangspartiene, rett over etablerte tekniske rom til varmtvannsberederne.

✓ Vedtatt.

## 8. Inkomne saker - Direkte fakturering av strømforbruk til elbil-lading

Årsmøtet har etterspurt løsning for direkte fakturering av strømforbruk til elbil-lading. Styret har avvendt det i påvente av at DEFA skulle levere timeavlest forbruk, ettersom formålet med individuell avlesing er å fakturere etter faktisk timeforbruk og ikke sameiets gjennomsnittssatser.

DEFA har lenge informert om at de snart har en løsning klar, nå sist kanskje i 1. kvartal 2024 og helt sikkert i 2. kvartal. Det er ikke kommet bekreftelse på at løsningen er klar. Imellomtiden har Movel også kommet med

et tilbud om en tredje-parts løsning, som innebærer at sameiet knytter garasje-abonnementer med dem, med en spot-prisavtale og at de fakturerer direkte til elbil-ladeiere etter faktisk timeforbruk/-pris mot et gebyr på NOK39.- per mnd og et påslag på strømbørs-pris for å dekke selvkost for Movel. De skal også ha timeregistrert forbruk klart om kort tid. Det vil ha betydning for prising av tjenesten.

Kurser sameiet måtte ha på samme strømmåler blir fakturert sameiet etter tilsvarende prinsipp som elbil-ladeiere, men med et gebyr per mnd.

Avtalen inngås med 6mnd bindingstid og løpende oppsigelse fra 1. månedsskifte etter skriftlig bekreftet oppsigelse (på e-post/min side).

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler å etablere enten DEFA eller Movels løsningen for å ivaretar ønskene om direktefakturering etter faktisk priset forbruk, så snart en av leverandørene tilbyr timeregistrert forbruk.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet vedtok å gi styret fullmakt til å inngå avtale med Movel eller DEFA om direkte fakturering av elbil-ladestrom, så snart de kan levere timeregistrert forbruk.

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Årsmøtet vedtok å gi styret fullmakt til å inngå avtale med leverandør om direkte fakturering av elbil-ladestrom, så snart de kan levere timeregistrert forbruk.

✓ Forslaget ble vedtatt

## 9. Innkomne saker - Internett og TV

Omlegging til internett over fiberkabel fra HomeNet/ nå Clobal Connect i kombinasjon med TV-pakke fra RiksTV for fire år siden var problematisk og styret får fortsatt klager både per telefon og e-post, særlig på sistnevnte, med oppfordring om å si opp avtalen.

Det er også fremmet forslag til bedre håndtering av tjenesten, både med hensyn på forbedringer hos RiksTV og forslag om at et styret utpeker et styremedlem med særlig ansvar for å informere og bistå brukerne om endringer og funksjonalitet.

Styret ser innspill om forbedring av tjenesteleverandørens oppfølging av leveransen som konstruktiv, men viser til at det ble gjort et omfattende arbeid for å få en vel fungerende leveranse etter etableringen. Styret ser det som lite hensiktsmessig å igjen bruke mye tid på dette nå, et knapt år for kontraktsperioden går ut.

Styret har heller ingen intern kompetanse som kan tilbys for bruker-bistand for tjenestene. Dersom noen beboere kan være hjelpelige som superbrukere, vil det være et kjærkomment bidrag til fellesskapet.

Styret ønsker å iverksette en tilbudskonkurranse høsten 2024, for levering av bredbåndstilknytning over (installert) fiberkabel, med fleksibilitet for individuell oppgradering av hastighet til 1Gbit, som vi har i dag, og valg av TV-løsning. Tilbudet skal gjelde for oppstart 01.02.2025, som er sluttdatoen for kontraktsfestet leveranse fra GlobalConnect/RiksTV.

Styret ønsker å si opp avtalen med GlobalConnect/Riks-TV senest i løpet av november 2024, for terminering av kontrakten ved første anledning fra binding, som er 01.02.2025.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår for årsmøtet å slutte seg til at styret iverksetter en tilbudskonkurranse for bredbåndstilknytning over (installert) fiberkabel og med fleksibilitet for individuell oppgradering av hastighet til 1Gbit, som vi har i dag, og valg av TV-løsning. Tilbudet skal gjelde for oppstart 01.02.2025, som er sluttdatoen for kontraktsfestet leveranse fra GlobalConnect/RiksTV.

Styret foreslår for årsmøtet å slutte seg til at styret i tråd med ovenstående, sier opp avtalen med GlobalConnect/Riks-TV senest i løpet av november 2024, for terminering av kontrakten ved første anledning fra bindingstidens slutt, som er 01.02.2025.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet sluttet seg til at styret sier opp dagens avtale med GlobalConnect/RiksTV fra og med utløp av dagens avtale, som innebærer at oppsigelsen får virkning fra og med 01.02.2025. Årsmøtet gav også sin tilslutning til at styret inngår ny avtale om bredbåndstilknytning over fiberkabel med muligheter for individuell oppgradering av hastighet og valg av TV-løsning.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Årsmøtet gir styret fullmakt til å reforhandle bredbåndsavtale for hele sameiet over eksisterende fiberkabel.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 3:

Benkeforslag: Årsmøtet gir styret fullmakt til å reforhandle bredbåndsavtale for hele sameiet over eksisterende fiberkabel. Beboer undersøker selv alternativ på tv avtale.

✗ Ikke vedtatt.

## 10. innkomne saker - oppdatering ENØK-tiltak solcellepaneler

Styret har valgt å ikke prioritere solceller i budsjettforslag 2024.

Siden forrige årsmøte er det vedtatt et regelverk for fordeling av strøm mellom bygninger på samme eiendom uten å betale nettleie, som aktualiserer etablering av solceller.

På siste årsmøtet var det motforestillinger mot solceller som kan ta utsikt fra naboblokker i sameiet. For en begrenset etablering på de bakerste/øverste blokkene; HL 23, 25, 27 og 39 er ikke det et internt problem. Etablering på tak til 23, 25 og 27 kan ta utsikt fra Montessori skolen og en boligblokk. Etablering på taket til 39 kan ta utsikt fra et par nabo-eneboliger.

Problemet med solcelle-etablering nå er i det vesentlige av teknisk/økonomisk karakter.

Med dagens installasjonskostnader, rentenivå og strømpriser er det i beste fall svak lønnsomhet i etablering av solceller. NVE opplyser at normal etableringskost per 2023 lå på ca 68 øre PW (Peak Watt). Med dagens strømstøtte på 90% av pris over 70 øre PW vil den grensen i liten grad bli overskredet og da i vintersesongen med lavere energiproduksjon fra solcelleanleggene. Med disse parameterne vil tiltaket gi for dårlig avkastning uten vesentlig investeringsstøtte.

Oslo kommune gir støtte til etablering av solcelleanlegg i borettslag og sameier på inntil MNOK 1, begrenset til 30% av etableringskostnadene og NOK 2.000.- per kwp (maks kapasitet; kilowatt-peak) installert. NVE prognostiserer at etableringskost per kwh vil synke til ca 40 øre per 2030, men da også med lavere forventet

strømpris. Vi må derfor forvente at fremtidig strømprisreduksjoner spiser opp installasjonsstøtten i en 25 års investeringskalkyle, som er standard kalkyleperiode.

Enova støtter inntil 30 prosent av kostnadene til energiforbedringstiltak i borettslag og sameier, med en maksimal støttesum på 10 millioner kroner. Å installere solceller på tak, bytte vinduer og dører eller etterisolere tak og vegger er eksempler på energiforbedrende tiltak. Dette er kostbare tiltak og støtte på 30% av kostandene vil for mange sameier og borettslag utgjøre forskjellen på om det er økonomisk mulig å gjennomføre tiltakene eller ikke. Søkerne konkurrerer om tilskudd, basert på hvor kostnadseffektive energitiltak man søker støtte til (se også klimatilskudd.no).

Kommende implementering av vedtatte EU-krav til ENØK vil forventningsvis innebære at sameiet må oppgraderes en energiklasse, fra laveste til nest laveste vurdering. Det er ikke ønskelig å gjøre tiltak som bringer oss opp en energiklasse før regelverket implementeres, som vil utløse krav om ytterligere en energiklasse forbedring. Selv om det kan være ønskelig fra sameiets side å forbedre anlegget utover offentlige pålegg, er det en klar fordel å opprettholde frihetsgrader og fleksibilitet i forhold til offentlige pålegg og der for holde igjen tiltak til de kan brukes til å møte de kravene som er under klargjøring.

Styret konkluderte med å fremme sak for årsmøtet om å avvente videre arbeid med eventuell etablering av solcellepaneler inntil videre og til enten implementeringen av EU-relaterte krav om ENØK i eksisterende bygningsmasse aktualiserer det, eller det skjer vesentlige endringer i investeringskalkyle-parametrene, som investeringskost, installasjonspriser eller støtteordninger, renter/avkastningskrav, eller strømpriser/strømstøtte. Tiltaket må også vurderes mot alternative støtteberettigede tiltak, som til eksempel utskifting av vinduer.

Når EUs regelverk er implementert i Norge kan det være aktuelt å vurdere solceller på nytt, i lys både av kravene, hvordan sameiet kan møte dem og hva som da måtte foreligge av støtteordninger. I den forbindelse må sameiet også vurdere teknisk påkjenning på taktekkingen. Taket vil fortsatt måtte kunne regnes som nylig omtekket og det er aktuelt å montere stativer for solceller rett på tekkingen. Vår konsulent for taktekkingen, Olaf Olsen, SEAL AS, frarådet etablering av solceller fra et drift- og vedlikeholdssynspunkt og pekte på at slike anlegg skaper skygge og vindforhold som gjør at mer løv etc. blir liggende fuktig på taket, som enten krever betydelig innsats for å holde taket rent, eller svekker levetiden for taktekkingen. Styret har ikke sett det som relevant å ettergå informasjonen nærmere, eller vurdere den mot solcelle-tilbydere som hevder slik montering er uproblematisk, men avventer det til tiltaket aktualiseres av samfunnsutviklingen med hensyn på regelverk og priser.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet tar saken til orientering og slutter seg til at spørsmålet om solcelleanlegg anses lite aktuelt de aller første årene.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet tok saken til orientering og konkluderte med at spørsmålet om solcelleanlegg anses lite aktuelt de aller første årene.

✓ Vedtatt.

## 11. Innkomne saker - Informasjon ved arbeider i seksjoner

#### Forslagsstillers saks fremstilling:

Bygningsmassen i sameiet er snart 40 år gammelt. Det må dermed forventes en økning av renovering av leiligheter i årene fremover, i takt med ønske hos gamle og nye eiere om å pusse opp boligen. Et helt legitimt og forståelig ønske.

Siden begynnelsen av januar d.å. har det pågått renovasjonsarbeider i to leiligheter i vår oppgang, og for tiden er nå tre leiligheter under oppussing/renovering. Oppgangens personheis blir brukt til å frakte nedrevne gipsplater, dører, gulvbelegg, murstein, fliser, osv. ned til garasjen, før avfallet blir lagt i gule sekker som er blitt plassert langs husveggen utenfor. Det tar gjerne langt mer enn 1 uke før sekkene blir avhentet. Under denne prosessen er heis og trapper/oppgang ikke blitt beskyttet for støv og skitt som følger med. Gulvteppene i oppgangene og heisen er ikke blitt fjernet eller beskyttet, og vegger, gulv og tak har vært helt nedstøvet og tilgriset. Forholdene er fortsatt til betydelig sjenanse for beboerne.

I følge § 5 i vedtektene kan styret kreve av eierne at de betaler for nødvendig rengjøring. Det bør derfor være styrets ansvar og ikke oppgangsrepresentantens, å påse at slik informasjon blir gitt til rette vedkommende før renovasjonsarbeidet påbegynner. Som nabo ønsker man dessuten å ha et hyggelig forhold til sine naboer når renoveringsarbeidet en gang er over, og man kvier seg for å «gjøre noen sak» av det.

#### Styrets innstilling

Eiere og beboere er pliktige til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. De angir sameiets krav til informasjon ved igangsetting av arbeider.

Det er ikke praktisk håndterbart for styret å ivareta et pålegg fra årsmøtet om om å overta ansvaret for at seksjonseiere har ivaretatt sine forpliktelser til å sette seg inn i sameiets regelverk.

Styrets muligheter til å vite om arbeider før de er påbegynt, er begrenset til informasjon fra tiltakshaveren selv. Når styret får informasjon om arbeider, gjøres tiltakshaver oppmerksom på informasjonen som ligger på Vibbo og kravet om å sette seg inn i vedtekter og husordensregler.

Når arbeider er i gang kan oppgangsansvarlig, eller beboere, gjøre styret oppmerksom på arbeidene. Styret og vaktmester gjør sitt beste for å følge opp at bestemmelsene respekteres når vi er kjent med pågående arbeider.

Styret vil vurdere å gjøre mer omfattende bruk av krav om dekning av renhold ved seksjonseierens vedlikeholds- og endringsarbeider.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Styret pålegges å sørge for - før arbeidet påbegynnes - at behørig informasjon gis til eiere/beboere av leiligheter som skal renoveres, om vedtektenes og husordensreglens bestemmelser som angår slikt arbeid, og følge opp at bestemmelsene respekteres. Det bør kvitteres skriftlig for mottakelse av informasjonen

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet ønsker at styret gjør mer omfattende bruk av adgangen til å pålegge seksjonseierne dekning av renholdskostnader i forbindelse med vedlikeholds- og ombyggingsarbeider i egen leilighet

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 3:

Benkeforslag: Forslaget stemmes ned

✓ Forslaget ble vedtatt

## 12. Innkomne saker - Fordeling av ansvar i styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi har erfaring fra andre boligsameieselskaper at det for hvert enkelt styremedlem er tildelt et ansvarsområde som opplyses til beboere. Det vil da være lettere for beboere å kontakte ansvarlig styremedlem om tiltak som må ses på. Samtidig må det også klargjøres om man skal kommunisere ved å sende meldinger gjennom Vibbo plattformen eller direkte til e-post til det enkelte styremedlem. Vi har erfart at meldinger sendt gjennom Vibbo ikke blir lest, og at vi må purre gjennom e-post direkte til noen i styret.

#### Styrets innstilling

Styret har gått gjennom arbeidsfordelingen med henblikk på hvilke oppgaver som bør informeres om er særskilt fordelt og legger det ut på Vibbo.

Det gjelder for:

- HMS
- Kontrakt om elbil-ladere
- Bestilling av adgangsbrikker
- Bestilling av systemnøkkel
- Bestilling av garasjetilgang
- Styrets kontaktperson for grøntkomitéen
- Styrets ansvarlige for forsikrings-skadesaker
- Kontakt til vaktmester, i tillegg til oppgangsansvarlige

Informasjonen er gjennomgått og kontrollert etter innspillet.

Styret har etablert en intern arbeidsfordeling for styrets arbeid, utover det som er informert på Vibbo. Oppgavefordelingen kan variere med styrets arbeidsbelastning, som til eksempel ved prosjekter, eller for hensyn til den enkeltes varierende belastninger utenom styrearbeidet. Styret står kollektivt ansvarlig for styrets agering og det er ikke formålstjenlig å informere om løpende arbeidsfordeling utad.

Kontaktdata til styret er oppgitt på Vibbo/Kontakter. Styret er enig med forslagsstiller at det er mest formålstjenlig om beboere og seksjonseiere henvender seg til styret gjennom en kanal, i stedet for dagens ordning som sidestiller styre-eposten og meldinger på Vibbo.

Vibbo har en bedre løsning for å følge opp og kvittere ut henvendelser. Styret ønsker derfor at den benyttes om eneste kanal for henvendelser til styret, utenom oppgangsansvarlige og utomhuskomiteen.

For dem som ønsker å levere henvendelser på papir anbefaler styret at det fortsatt er tilgang til å bruke styrets postkasser i sameiet (i garasjeanleggene; ved inngang til 23, ved siden av døren til vaktmesterkontoret og i søppelrom til 37/39).

Styret foreslår det for årsmøtet og at verken styrets eller styremedlemmenes e-poster skal brukes for henvendelse til styret.

Styret foreslår at årsmøtet slutter seg til styrets vurderinger og anbefaler å stemme for forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Styret setter opp en oversikt over ansvarsområder for det enkelte medlem av styret og med tilhørende e-post (eller Vibbo) og telefonnummer.

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet så seg fornøyd med informasjon om kontakt til styret og styremedlemmers oppfølgingsansvar for ulike temaer/saker, som det er presentert på Vibbo.

✓ Forslaget ble vedtatt

### 13. Innkomne saker - Kontaktinfo til ny vaktmester

Fremmet av: Stephanie Moer og Hans E. Aanonsen, HL 29B

Innsendt saksfremstilling:

**Kontaktopplysning til ny Vaktmester Saksfremstilling:** Det er kun oppgitt e-post adresse til ny vaktmester fra 1. mars 2024, Preben Haugen. Ved behov for rask hjelp bør også mobiltelefonnummer være tilgjengelig. Vi opplevde å bli innelåst i leiligheten en gang i 2023 da en feil som oppsto i låskassen gjorde det umulig å åpne døren. Ved telefon til Vaktmester fikk han da raskt kontakt med en låsesmed som kunne borre opp låskassen i ytterdøren og skifte sylindere slik at vi kunne komme ut. En e-post kan bli liggende uten å bli åpnet når det er behov for rask assistanse. Forslag til vedtak:

**Styrets innstilling**

Styret ønsker en effektiv driftstjeneste, med fokus på god planlegging. Driftstjenesten skal ikke dekke beredskapstjenester. Sameiets beredskapsløsninger er opplyst om på Vibbo/Temaer/HMS


Det er ikke ønskelig at beboere og seksjonseiere ringer driftsansvarlige. Forrige driftsansvarlige understreket at han jobber med begge hendene og derfor var lite tilgjengelig på telefon. Tidligere anbefalte vi å bruke SMS, eller e-post. Det er liten grunn til å ha mer enn én kontaktdresser til driften, som er e-post.

Vaktmesterselskapets telefonnummer er offentlig tilgjengelig, blant annet på tjenester som 1881 og gule sider. Selv om nummeret er offentlig tilgjengelig, er det lite formålstjenlig å oppgi nummeret på sameiets intranett med infomrasjon om at det ikke skal benyttes.

Det er for lengst innarbeidet en ordning med oppgangsansvarlige som kontaktpunkt. De har en særlig oppgave med å følge opp hendelser mvi sameiet og er naturlig at fra tid til annen holder en dialog med driftsansvarlig om ulike saker. De har derfor telenfonnummeret til vaktmester. Det er ikke ønskelig at hver enkelt beboer/sameier tiltar seg en tilsvarende rolle.

Styret anbefaler å stemme Mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

### 14. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Sverre Nagel Bjordal

Følgende stilte til valg:

Sverre Nagel Bjordal

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Knut Istad

Tom Edward Mortlock Breirem

Følgende stilte til valg:

Knut Istad

Tom Edward Mortlock Breirem

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Grethe Garaas

Følgende stilte til valg:

Anne Grethe Garaas

Valgkomite (3 år)

Følgende ble valgt:

Jostein Mykletun

Følgende stilte til valg:

Jostein Mykletun





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEREGAT. 19<sup>te</sup> 0560 OSLO 5 · 02 30 40  
OV/LO

Oslo, den 4. mars 1987

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbetssted

Gnr.28/bnr.213-214-591 bl. 2, Hoffsjef Løvenskiolds vei 31

Journalnr.83/743

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ansvarshavende

John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Avsluttende synsforretning  
28.1.87

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Bygningssjef

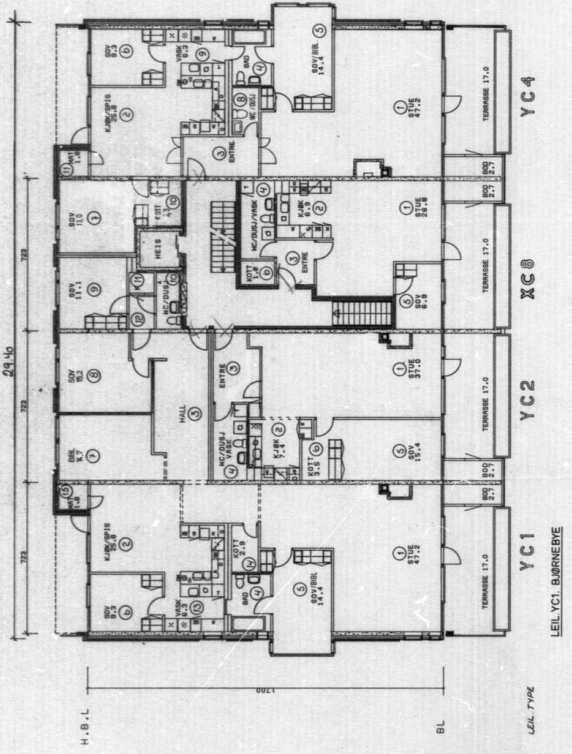
Olav Vevle

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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.

10  
 TITTEL: LÅSTAVET TIDDEL  
 23 SEP 1985

**SELVAAG-BYGG**

PROJEKT	ASTRUP
TEKNISSPESIFIKASJON	BCD 128/HFL OSLO
PLAN	PLAN 1 - ETASJE
BLOKK	BLOKK 2
ETASJE	4-SP
PROJEKTANT	A.T.
TEK.NR.	1461 A 2 3 F



4

3

2

1

TEGNINGENE ER  
 NEDFOTOGRAFERT - 21X

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem  
HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 37

Dato: 09.02.2026

Deres ref.  
Bestillingsnr.: 86526480  
8981969

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 591

---

Vi viser til bestilling av 20260209 for HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 37.

### **GNR. 28 BNR. 591**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.11.1953.

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

**28173 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

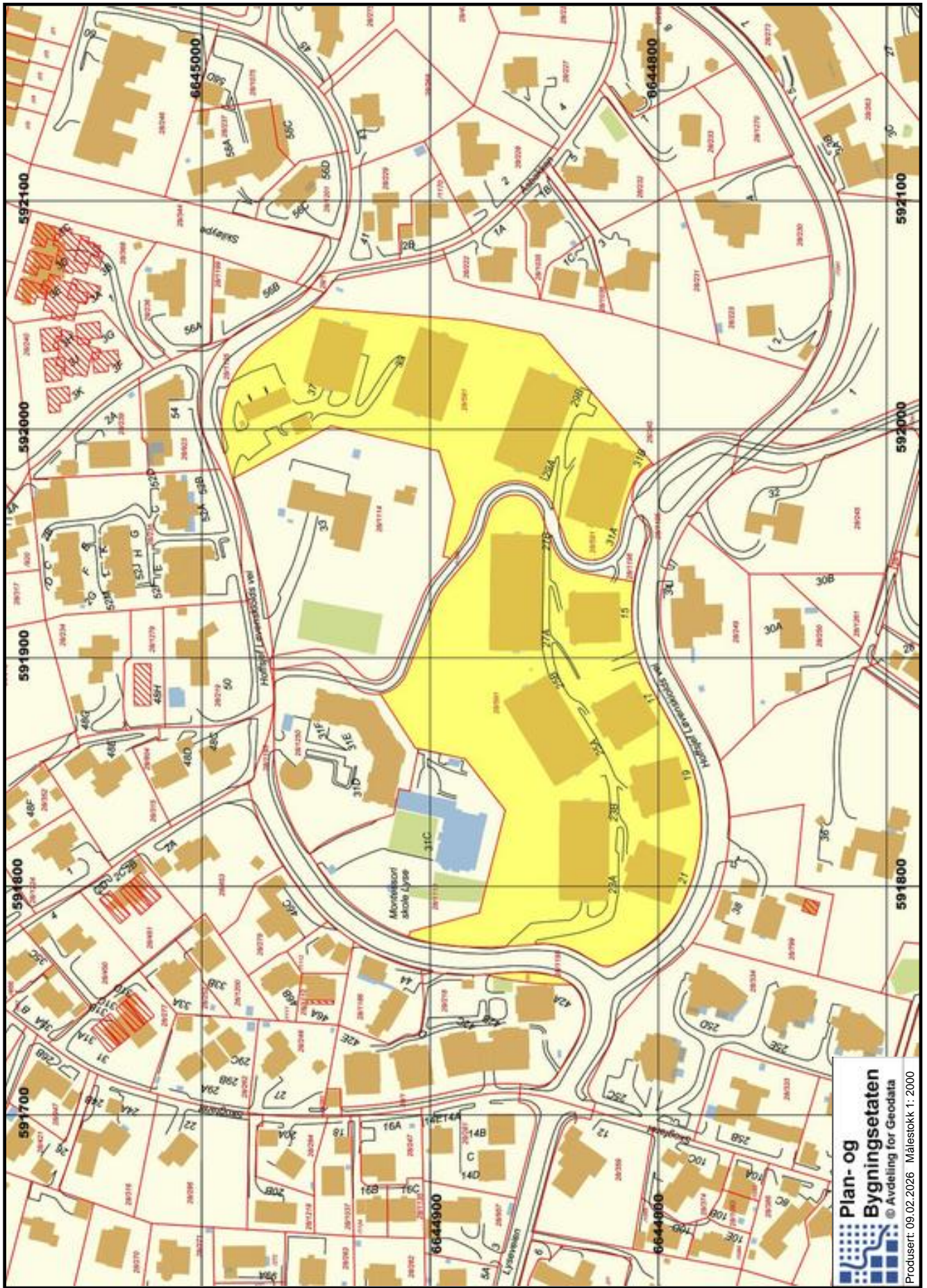
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA




**Plan- og Bygningsetaten**  
 © Avdeling for Geodata  
 Produsert: 09.02.2026 Målestokk 1: 2000



Oslo kommune  
**Oslo 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%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



## 36582

Bebyggelsesplan for feltene B,C og D, gnr.28 del av bnr.213, 214, samt 591, Hoffsjef Løvenskiolds vei 31 - 39.

36582 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [198204579](#)

**Vedtaksdato:** 16.12.1982

**Vedtatt av:** Bygningsrådet

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Se S-2651 med reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** S-2651

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



## S-3133

Endret reguleringsplan med vist bebyggelse og regulerings- bestemmelser for gnr.28 bnr.218 m.fl. Hoffsjef Løvenskiolds vei 42 - 44 - Boliger.

**Vedtaksdato:** 20.09.1989

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [198850040](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN MED VIST  
BEBYGGELSE FOR GNR. 28, BNR. 218 M. FL., HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 42-44.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til byggeområde for boliger. Tomteutnyttelsen skal ikke overstige 57 %.
- § 3. Innenfor byggeområdet for boliger kan det oppføres terrasseblokker i inntil 3 etasjer + garasjekjeller. Maks gesimshøyde skal ikke overstige cote 122 for blokk 1, cote 121 for blokk 2 og 5, cote 120 for blokk 3 og 4.
- § 4. Det skal opparbeides min. 1,9 biloppstillingsplasser pr. leilighet inkl. gjesteparkering. Maks. 15 plasser tillates lagt på terreng.
- § 5. Eksisterende villa i Hoffsjef Løvenskiolds vei 44 skal ha rett til kjøreatkomst via eksisterende avkjørsel til Hoffsjef Løvenskiolds vei.
- § 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta som viser eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon og areal for leik og opphold, jfr. paragraf 69 i plan- og bygningsloven.  
Eksisterende vegetasjon som skal bevares skal måles inn på utomhusplanen og være tilstrekkelig sikret før byggearbeidene igangsettes.



## S-2651

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 28/213,214 og 591 Hoffsjef Løvenskiolds vei 31 - 39 og deler av Hoffsjef Løvenskiolds vei.

**Vedtaksdato:** 22.03.1983

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [198302111](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V020785, V061283, 36582

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER til reguleringsplan for gnr. 28, bnr.-213, 214 og 591, Hoffsjef Løvenskiolds vei 31 - 39 og deler av Hoffsjef Løvenskiolds vei, Oslo kommune.

§ 1. Området er på reguleringskartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til følgende formål:

- spesialområde: bevaring - bolig/kontor
- byggeområde: boliger
- fellesareal: lek
- trafikkområde: gangvei  
vei  
annet veiareal

§ 3.

- a) Innenfor felt A spesialområde/bevaring, skal eksisterende hovedbygning og sidebygning bevares.
- b) Bygningene tillates bare ombygd eller modernisert under forutsetning av at bygningsfasader og takflater beholder sitt nåværende preg. Før det gis tillatelse til eksteriørmessige endringer, skal byantikvarens uttalelse innhentes.
- c) Innenfor spesialområde/bevaring kan det oppføres boliger og/eller kontor i inntil 2 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad på 0,25 og innenfor den gesimshøyde som er påført kartet. Nybygget skal gis en utforming slik at fasader, takform og materialvalg er tilpasset eksisterende hovedbygning og sidebygning. Byantikvarens uttalelse skal innhentes.

§ 4. Innenfor byggeområde for bolig kan det i feltene B og C og D oppføres boliger i inntil 4 etasjer og i del av felt D 5 etasjer. Maks. utnyttelsesgrad skal være 0,7 for felt B, 0,7 for felt C, og 0,6 for felt D. Maks. gesimshøyder er påført reguleringskartet.

§ 5.

a) Parkering skal anordnes etter følgende norm:

Leilighetstype	Byggenorm	Planleggingsnorm	Lett utbyggbart/ reserve
Villa, småhus med egen garasjering	2,0	2,0	
Småhus med felles Garasjering	1,0	1,3 +	0,3
Rækkehus (4 rom og større) 5 roms	Leiligheter	0,2 til besøk.	0,2 til besøk
Leiligheter, 4 roms	0,8 +0,1 til besøk	1,1 +0,1 til besøk	0,15
Leiligheter, 3 roms	0,7 +0,1 til besøk	1,1 +0,1 til besøk	0,15
Leiligheter, 2 roms og mindre	0,5 +0,1 til besøk	0,8 +0,1 til besøk	0,15

Plasser i feltene B, C og D skal anordnes i eller under bebyggelse.

Kontor:

Det skal avsettes 15 biloppstillingsplasser pr 1000 m2 kontor areal.

- b) Felt A skal ha atkomst fra øverste del av offentlig gangvei angitt med pil på reguleringskartet. Feltene B 1 og B 4 skal ha atkomst fra Hoffsjef Løvenskiolds vei syd for og/eller vest for feltene. Felt C skal ha atkomst via felt B. Atkomsten skal krysse gangveien planskilt. Feltene D og E skal ha atkomst fra Hoffsjef Løvenskiolds vei nord for feltene som angitt med pil på reguleringskartet.

§ 6.

- a) Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet godkjenne samlet bebyggelsesplan for feltene B,C og D.
- b) Lekearealer skal anordnes etter følgende norm:
  - 1 sandlekeplass, 150 - 200 m2, pr. 25 leiligheter, maks. 50 m fra entredør,
  - 1 kvartalslekeplass, 1 500 - 2000 m2, pr. 200 leiligheter, maks. 100 - 150 m fra entredør.
- c) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjenning plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden. Eruptivgangen gjennom området skal være i den grad det er mulig bevares og stå utildekket. Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser til riggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

§ 7. Regulert fellesareal skal være felles for feltene B, C og D.

På offentlig gangvei mellom Hoffsjef Løvenskiolds vei (nord) og regulert friområde tillates kjøring til eiendommene 28/352, 315, 804, 219 og 234.

Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i området i samarbeid med Oslo Lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.



## S-3898

Frits Kiærs vei og deler av Hoffsjef Løvenskiolds vei. Bydel Ullern. Offentlig trafikkområde - vei, fortau og gangvei, Byggeområde-bolig, Friområde-turvei samt spesialområde-frisiktsoner.

**Vedtaksdato:** 15.05.2002

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200006184](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200006184

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRITS KIÆRS VEI OG DELER AV HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI****§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist på kart merket VEP-00003, datert 15.09.2000.

**§ 2. Formål**

Området reguleres til:

- offentlig trafikkområde - vei og fortau
- offentlig trafikkområde - gangvei
- byggeområde - bolig
- friområde - turvei
- spesialområde - frisiktsoner

**§ 3. Byggeområde – bolig**

Veiareal som omreguleres til byggeområde - bolig får de samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligareal.

**§ 4. Offentlig trafikkområde - vei og fortau**

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utarbeidet detaljplan som viser fortau, kjørebaner, ev. forstøtningsmurer og lignende.

Ved utforming av detaljplanen skal det legges vekt på god terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon. Det skal legges særlig vekt på utforming av overgangen til/avslutningene mot de private boligtomtene. Større trær (stammeomkrets lik eller større enn 60 cm målt 60 cm over terreng) og annen karakteristisk vegetasjon (f.eks. hekkplantinger) skal måles inn og avmerkes på planen.

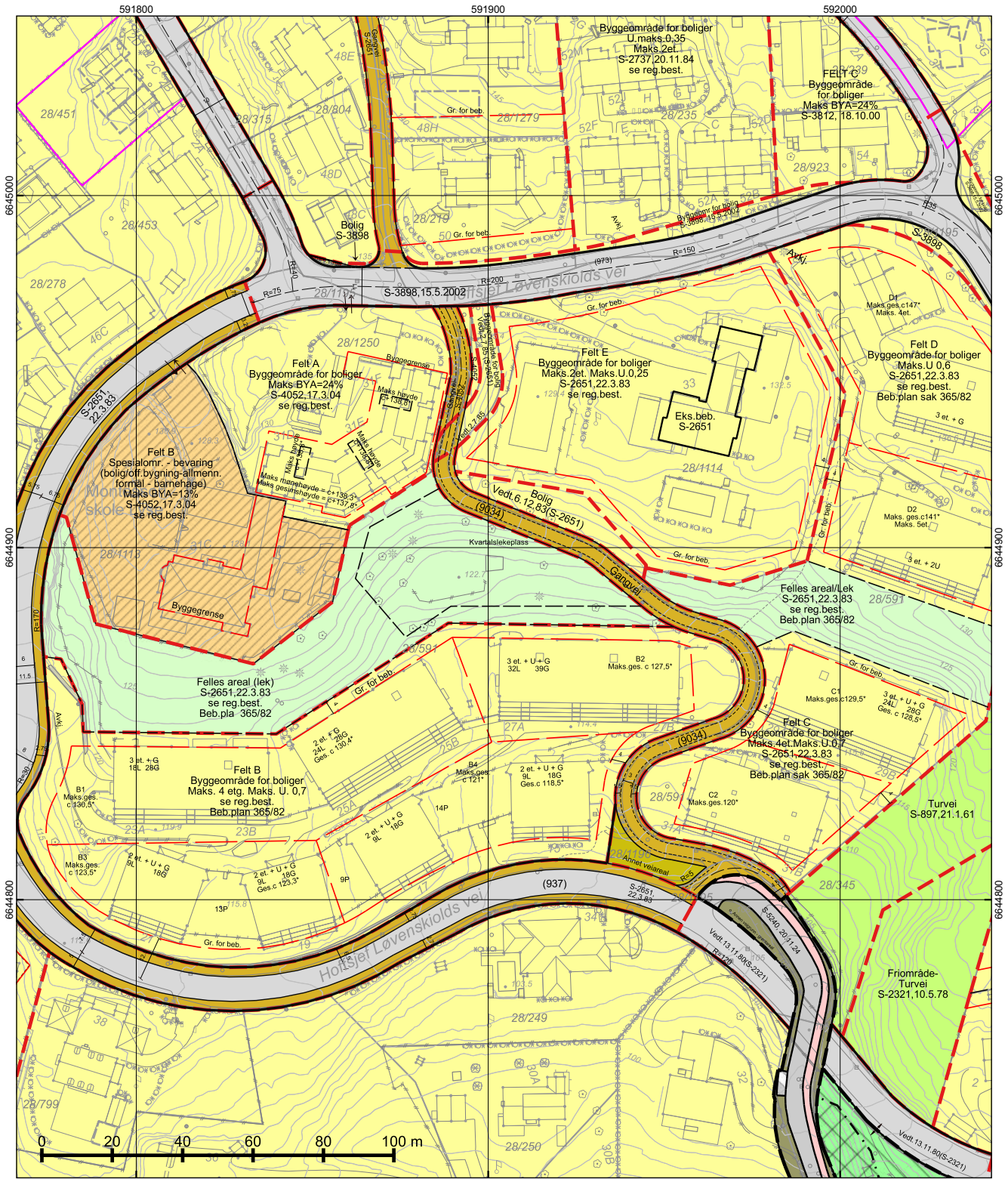
Detaljplanen blir bindende for gjennomføring av de nevnte tiltakene.

**§ 5. Offentlig trafikkområde – gangvei**

På gangveien mellom Hoffsjef Løvenskiolds vei og regulert friområde tillates det kjøretrafikk til boligeiendommene gnr. 28/bnr. 219, 28/234, 28/315, 28/352 og 28/804.


**§ 6. Spesialområde – frisiktsoner**

I de regulerte frisiktsonene i forbindelse med veikryss er det ikke tillatt å føre opp gjerder, murer o.l. eller etablere vegetasjon i en høyde over 0,5 m over de tilstøtende veiens planum. Arealene innenfor frisiktsonene må heller ikke brukes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt.





















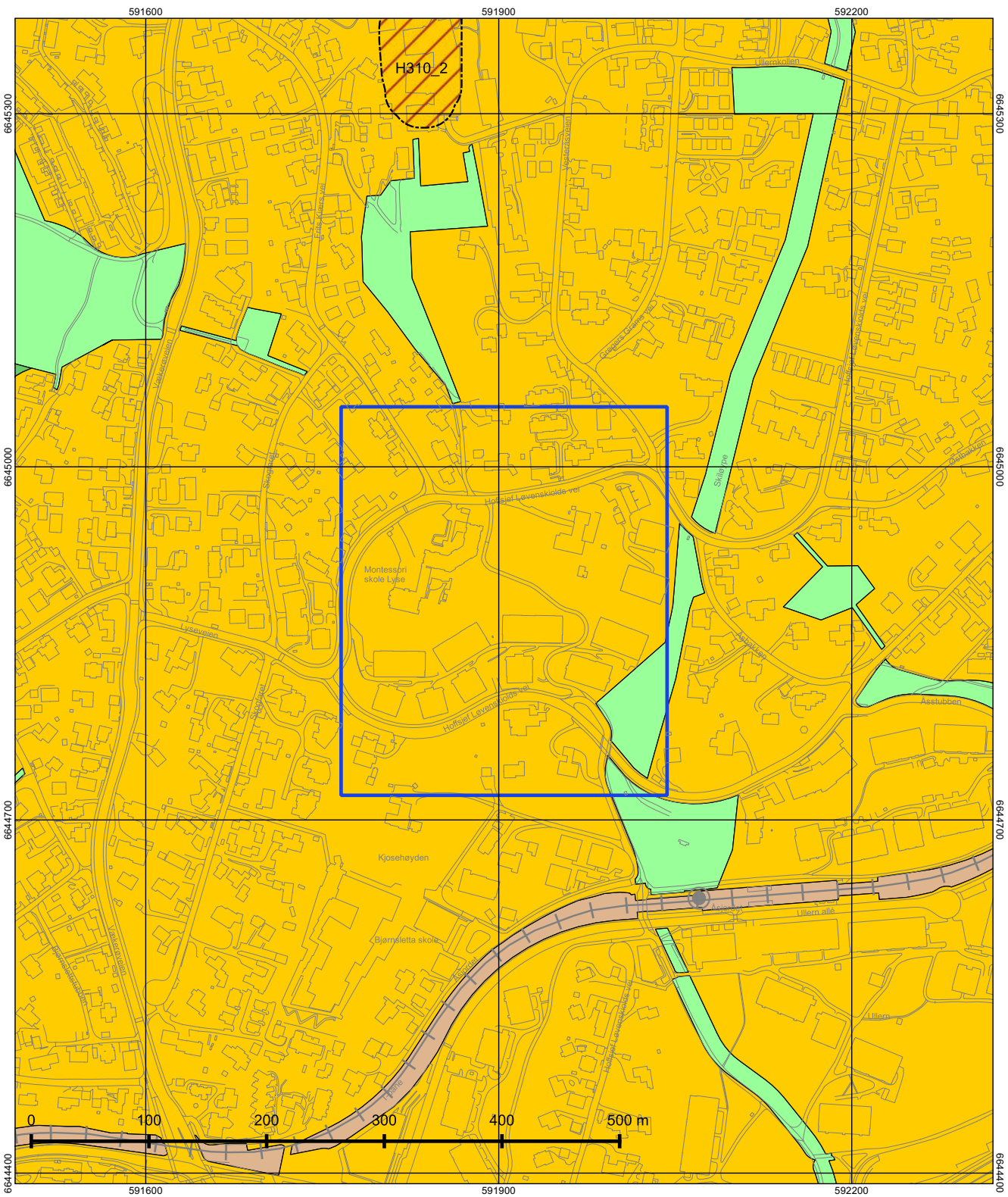
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 09.02.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå).          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 152915/ 86526480</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Hoffsjet Løvenskiolds vei 37</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 28/591</p>			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype		Inn-/utkjøring
	72 - Felles lekeareal		Avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3040 - Friområde		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RbRestriksjonOmråde		
	RbRestriksjonGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Piangrense (gammel lov)		
	Piangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Beregnet senterlinje veg		
	Bygningens avgrensning i beb. plan		
	Frisiktlinje		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



Oslo

Dato: 09.02.2026  
Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr.: 152915/86526480

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

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

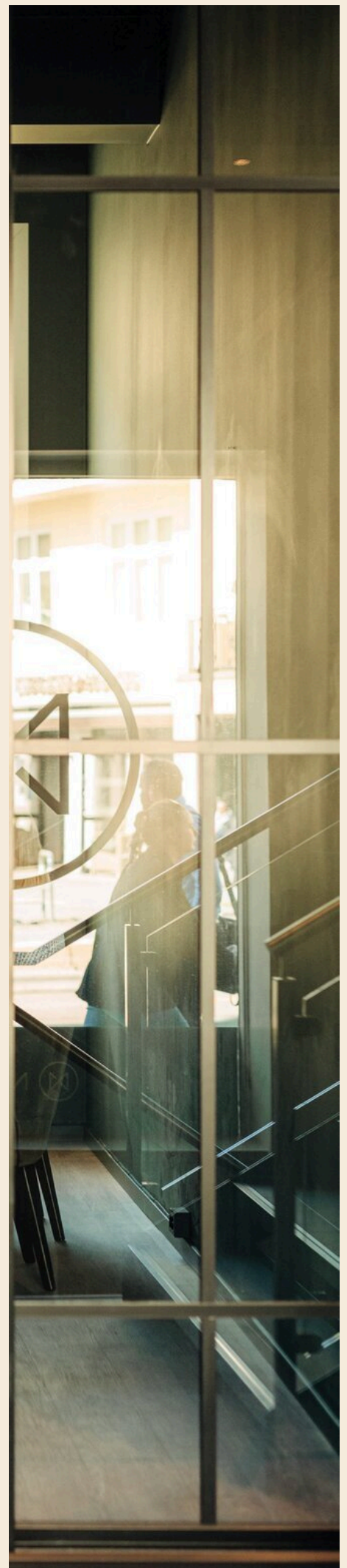
Velkommen til

# Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.

Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger. Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

Vækerøveien 203c, 0751 OSLO  
roa@nordvikbolig.no  
**22 22 55 00**



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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## 4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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](https://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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 37 0382 OSLO  
 Matrikkel: Gnr 28, bnr 591, snr 4 (ideell andel 1/1) 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





## 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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

### **Henrik Rosenberg Winsnes**

Eiendomsmegler / Partner  
Oslo Vest Eiendomsmegling AS  
h.winsnes@nordvikbolig.no  
415 54 019