NORDVIK

Hoffsjef Løvenskiolds vei 29A

1 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hoffsjef Løvenskiolds vei 29A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
51	Vedlegg
58	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.12.2025

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 2-r terrasseleilighet med spektakulær utsikt! -
Stor, solrik terrasse - Garasjeplass - Heis - Må oppleves

Prisantydning	**6 000 000,-**
Omkostninger	**152 230,-**
Totalpris	**6 152 230,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 892,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

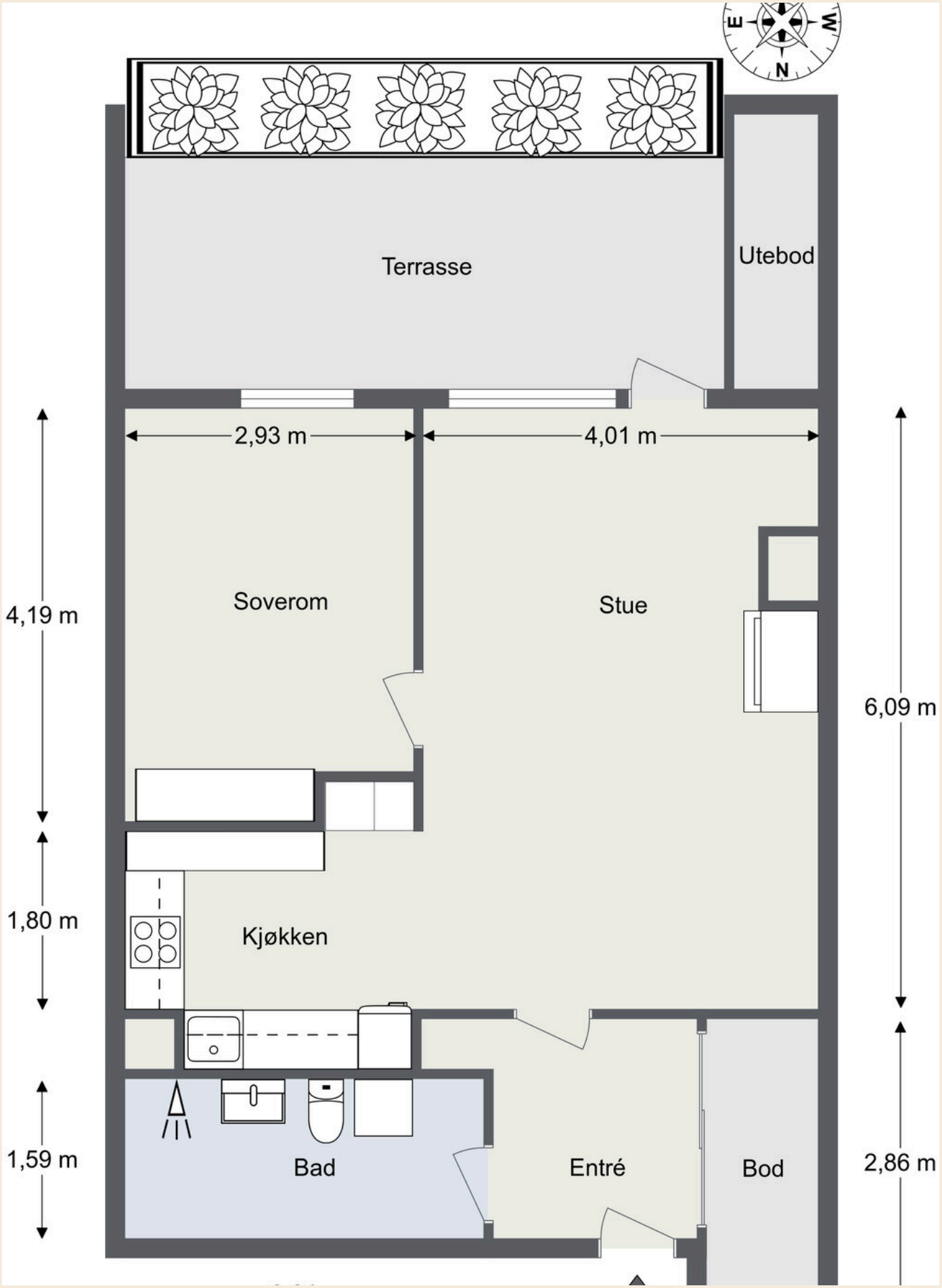
Moderne, lys og romslig 2-roms terrasseleilighet med solrik terrasse og utsikt.

Leiligheten ligger tilbaketrukket og skjermet innerst i en blindvei, her er du omringet av store, flotte grøntarealer. Ettertraktet beliggenhet på Ullern med nærhet til Røa, CC Vest, Lysaker og Oslomarka. Det er kort vei til dagligvarehandel og offentlig kommunikasjon med både buss og bane.

- Sydvendt terrasse på 14 kvm med spektakulær utsikt
- Fritt, åpent og usjenert - ingen innsyn eller gjenboere
- Moderne kjøkken fra 2023 med hvitevarer av god kvalitet
- Stilrene og gjennomførte overflater (2023)
- Peisovn
- Garasjeplass med lader
- Heis
- Lave felleskostnader
- Lagringsplass i tre boder
- God intern beliggenhet innerst i blindvei
- Må oppleves!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 9 kvm































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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0481/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hoffsjef Løvenskiolds vei 29A, 0382 OSLO
Gnr 28, bnr 591, snr 119 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Margrethe Moesgaard Waage Henriksen
Andreas Hägerbo Belsnes

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
150 000,- (Dokumentavgift)
850,- (Eierskiftegebyr parkeringsplass)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
152 230,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 930,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 152 230,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 164 930,- (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
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 1,72 kvm og en bod i garasjen på 5,14 kvm. Boden på terrassen er på 2 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys, praktisk gang som gir et godt førsteinntrykk. Gangen er romslig, og det er innredet med skyvedørsgarderobe langs den ene veggen.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og tidsriktig kjøkken pusset opp i 2023. Lys innredning med glatte fronter, laminatplate på veggen og benkeplate i laminat. Lys under overskap og kum med ettgreps blandebatteri. Hvitevarene er integrerte, og består av koketopp, ovn, vinskap, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. På kjøkkenet er det godt

med lagringsplass i benkeskap, overskap og skuffer. Det er rikelig med arbeidsplass.

Leiligheten har en lys, romslig og innbydende stue med utgang til terrasse. Stuen fremstår lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk samt stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Fra vinduene er det åpent og fint utsyn. Planløsningen i rommet oppleves som naturlig, noe som gjør innredningsjobben enkel. Leiligheten oppleves gjennomført og velholdt med stilrene overflater som består av en-stavs laminat og lune fargevalg. Original murt peis sikrer behagelig varme, og gir hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse på hele 14 kvm. Her er det plass til utemøbler og beplanting. Fra terrassen er det herlig utsikt, uten innsyn eller sjenerende gjenboere. Det er markise. Uteboden på terrassen er ca. 2,38 kvm.

Soverom:
Leiligheten har et stort, innbydende soverom med adkomst fra stuen. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side og garderobeskap langs den ene veggen. Soverommet er malt i en lun og behagelig fargetone. Soverommet har stort vindu som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Badet er av eldre standard, men romslig og funksjonelt med flislagte overflater og gulvvarme. Innredning på badet består av toalett, dusjplass og baderomsinnredning med vegghengt servant og ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har fått tilstandsgrad 3 i vedlagt tilstandsrapport.

Overflater:
Gulv: En-stavs laminat og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte flater i alle rom. Fliser på badet.
Himling: Malte flater i alle rom. Takhøyde i stue på 2,18 meter og 2,39 meter.

Parkering
Hver leilighet har bruksrett til en parkeringsplass, som nedfelt i sameiets vedtekter.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ny kurs til stekeovn i juni -23. Kontroll utført av Lysaker EL jan -25.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abildsø elektriske juni -23.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Bygget:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Støpt betong/ stål i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader i bindingsverk utvendig kledd med panel og teglstein.
- Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.
- Trappeoppgang med porotonstein og støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
- Det heis i blokken.

Leiligheten:
- Vinduer med trerammer og 3-lags energiglass fra 1984.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Utgang til terrasse fra stue, terrassen er på 14 m². Utebod på terrassen på 2,38 m².
- Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer:
Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

- Dører:
TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

- Balkong:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

- Pipe og ildsted:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Elektrisk anlegg:
Manglende samsvarserklæring.Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Erververe og leietakere av seksjon skal meldestil forretningsfører for registrering. Administrasjonsgebyr betales ved all form for leie eller fremleie til sameiet via 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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 892,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Heisutgifter: 569,-
Vedlikeholdsfond: 1 307,-
Felleskostnader: 6 800,56 posten vil økt til 7 038,58 fra 01.01.2026.

Felleskostnadene faktureres med 8 676,- kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 454 367,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 817 467,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

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 vedlikehold og rehabilitering
2024 Utskifting av gavlvegger
2024 Omtekking av garasjetak
2024 Utskifting av gamle tregjerder
2024 Oppgradering av grønt områder
2023 Omtekking tak og garasjetak
2023 45 piper feid, 31 rehabilitert
2023 Garasjelys skiftet til LED
2023 oppgraderinger varmesløyfe vv
2022 Omtekking av tak
2022 LED-lys i garasjer
2021 Vannmålere og utskifting av hovedkraner garasje
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 luftekanaler
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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 609,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på 46 038,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på 2 279 866,-.

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 ekspensjonstankene 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.

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: 28 159 kvm (Eiertomt)
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i et veletablert boligområde på Ullern. Boligen ligger rolig og tilbaketrukket til, med nærhet til skoler, barnehager, buss og t-bane samt flotte turområder og gode servicetilbud.

Området tilbyr flotte tur- og treningsmuligheter med kort vei til idylliske Lysakerelven og turstiene langs Mærradalen. Jarmyra, med sine gressbaner og grusvei ligger rett over elven fra boligen, og er ideelt for turer og løpeturer. Videre ligger Bogstadvannet og Nordmarkas store og flotte løypenett en kort kjøretur unna. Boligen har også kort vei ned til fjorden, hvor både Sollerudstranda og Bestumkilen tilbyr fine badeplasser. Fornebu er også en kort kjøretur unna, og tilbyr flotte badestrender og idylliske turstier langs fjorden.

Boligen har en ideell beliggenhet med kort gange til et godt utvalg av dagligvarebutikker, kaféer og spisesteder. Den nærmeste matbutikken er REMA 1000 Vækerøveien og KIWI Ullern Allé. For et bredere utvalg er det kort vei til CC Vest, som ligger kun en 6 minutters biltur unna. I nærområdet er flere hyggelige kaféer, restauranter, og nisjebutikker som gir et variert og spennende tilbud for både mat og shopping.

Det er kort vei til Fåbro Gård som er en sjarmerende kafe som tilbyr kaffe, diverse delikatesser, blomster og interiør. Gården ligger i en grønn oase blant epletrær, hylleblomst og bikuber i Lilleaker. Fåbro hage har blitt til en inspirerende møteplass med bakeri, hagekafe og interiørbutikk, og omtales som stedet som serverer Oslos beste boller. En annen kafé det er verdt å nevne er Kafe Grønn på Lilleaker.

Barnevennlig beliggenhet med kort vei til skoler, barnehager, lekeplasser og et godt fritidstilbud. Boligen har kun 5min. gange til Bjørnsletta barne- og ungdomsskole. Det er flere videregående skoler i nærheten samt et godt utvalg av private- og kommunale barnehager i umiddelbar nærhet.

Det er svært god tilgang på offentlig kommunikasjon med kun 3 minutters gange til bussforbindelser i Lyseveien, hvor bussen går til til Voksen skog og motsatt vei - Tjuvholmen. Videre er det ca. 9 minutter å gå til Åsjordet T-banestasjon, hvor T-banen går ca. hvert kvarter i retning sentrum eller Kolsås. Lysaker togstasjon er tre stopp unna med buss og har gode forbindelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.04.1989.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Hoffsjef Løvenskiolds vei 15 - 39 - Mulig ulovlige arbeider med ledningsnett, montering av vannmålere - Lyse terrasse Boligsameie. Saksnummer 202505431

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/28/591/119:
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: 119
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/19928
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 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet

eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 250,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 548,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. januar 2026

Megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2
Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hoffsjef Løvenskiolds vei 29A

Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	151 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	6 min 0.5 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	506 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min 3.2 km

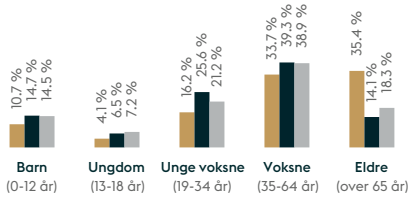
Offentlig transport

Åsjordet	Linje 1, 2, 3, 5	6 min 0.5 km
Lyseveien	Linje 42, 42N	6 min 0.6 km
Sollerud	Linje 13	15 min 1.3 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	8 min 3.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 10 km

Barnehager

Skogfuglen barnehage (0-5 år)	56 barn	6 min 0.5 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år)	48 barn	7 min 0.7 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år...	78 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsjordet/Ullernåsen østre	1 650	924
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

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	5 min
Bjørnsletta skole	6 min
MOVA Ullern	9 min
Velværelset Treningsstudio	19 min

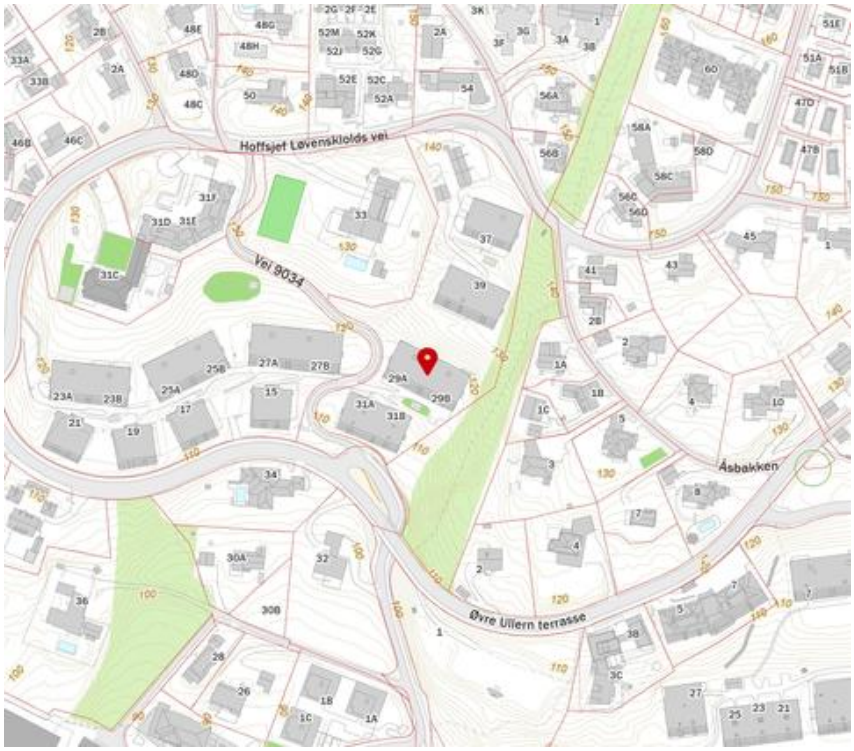
«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

— 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

Hoffsjef Løvenskiolds vei 29 A, 0382 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 591, snr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 15.10.2025 **Rapportdato:** 12.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-25375 **Referansenummer:** XS3613

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Haakon Telle Bøe

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 119 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse (ikke bad). Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

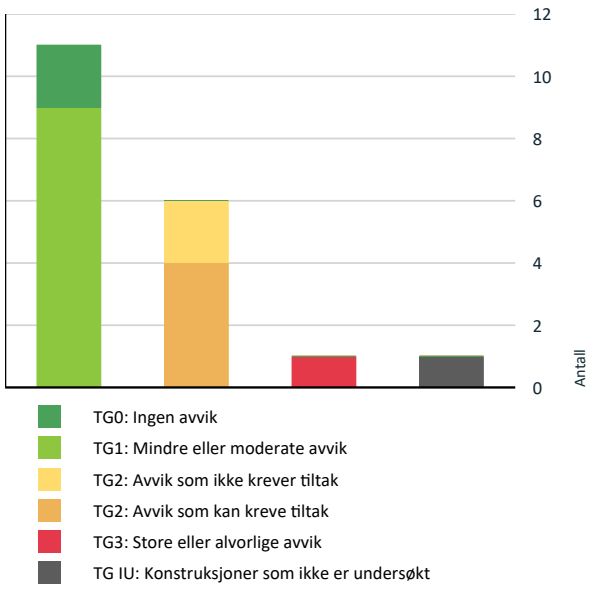
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

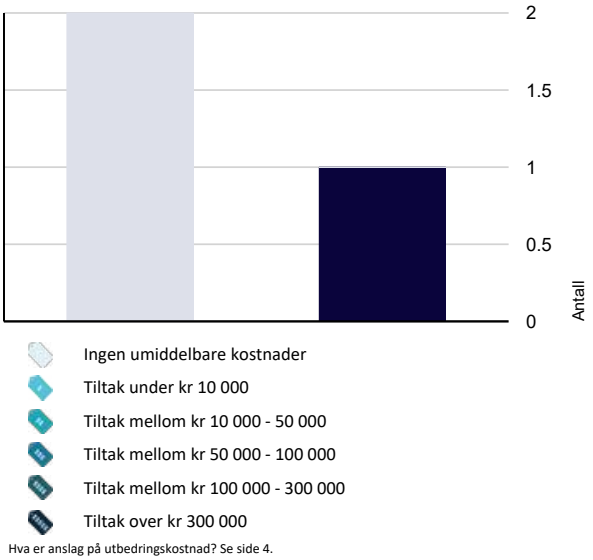
Sammendrag av boligens tilstand

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. 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 eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. 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. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nytt kjøkken Sparklet og malt vegger Nytt gulv

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Støpt betong/ stål i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader i bindingsverk utvendig kledd med panel og teglstein.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Trappeoppgang med porotonstein og støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det heis i blokken.

Vinduer

Trerammer med 3-lags energiglass fra 1984. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue, terrassen er på 14 m².
Utebod på terrassen på 2,38 m².
Flislagt terrasse.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Når høydeforskjellen til underliggende terreng eller terrasse er mindre enn 3,0 m, kan man benytte annen forsvarlig sikring enn rekkverk, for eksempel fastmontert blomsterkasse. Overkanten av kassen må være minst 0,6 m over gulvet. Fri åpning under kassen må være høyst 100 mm. Summen av høyden over gulvet og dybden på kassen (h + d) må være minst 1,4 m.

Avstanden under kassen er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det anbefalelse å gjøre avstanden under blomsterkassen mindre.

Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.

Det er viktig at underliggende konstruksjon kontrolleres jevnlig grunnet fare for lekkasjer.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Laminat i alle rom.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,18 m og 2,39 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de brannstekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

Byggeteknisk forskrift § 15-3:

Sprekkdannelser i røykkanal og skorstein gir fare for røyk- og brannspredning. Det er derfor viktig at eventuelle sprekkdannelser er synlige slik at de kan utbedres.

Preaksepterte ytelser:
Elementskorstein må ha minst to frie sider. De frie sidene kan kles med papirtapet som har ubetydelig strekkstyrke slik at sprekkdannelser i skorstein lett kan oppdages, eller forblendes med teglstein som bindes til skorsteinen med mørtel.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Er gulvet foran peisen av brennbart materiale, skal det være kledd med stålplate eller annet egnet og ubrennbart materiale.

Platen skal dekke gulvet til minst 300mm fra peisbunnens forkant og minst 800mm fra ildrommets indre hjørne eller kant.

Når peisbunnen er høyere enn 470mm, skal gulvplatens framspring forlenges med samme mål som høydeøkningen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

For å lukke avvik må det monteres ildfast plate på gulvet under sotluken.

Tilstandsrapport





TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på soverom.
Normal funksjon på garderoben.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre flislagt bad med gulvvarme.
Svertesopp på silikonfuger.

Innredning på bad med WC, dusjplass, servant med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon med tilluftsspalte under dør.

Sluk fra byggeår. Rustne skruer på klemringen. Det kan se ut som det er en liten rift i membranen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.
Det kan ikke gis noe garanti på tettheten på badet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport






3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, kum med ettgreps blandebatteri, plater mellom overskap og laminert benkeplate, mekanisk vifte over integrert koketopp, integrert ovn, integrert vinskap, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert waterguard på kjøkken. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

To stoppekraner i underskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Normal levetid for vannledning av kobber/plast er 25 til 75 år.





Kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luke i yttervegger og luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   I forbindelse med nytt kjøkken 2023.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Tilstandsrapport

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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? Sjekk 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?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport







TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Det foreligger Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8 datert 09.01.2026.
Dette gir grunnlaget for TG 1.

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)?
   Ja

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

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid

3. 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

Tilstandsrapport

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparat fra 2019.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Tilstandsrapport





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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	60	2		62	14
Bod i garasjen		5		5	
Kjeller		2		2	
SUM	**60**	**9**			**14**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, bod, bad, soverom, kjøkken, stue	Bod på terrassen	
Bod i garasjen		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i garasjen på 5,14 m², merket med 140.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1,72 m², merket med 119.
Bod på terrasse er 2 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

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 byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er

forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

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)
Leilighet i blokk	57	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Andreas Hägerbo Belsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	591		119	28200 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Hoffsjef Løvenskiolds vei 29 A

Hjemmelshaver
Belsnes Andreas Hägerbo, Henriksen Margrethe Moesgaard Waage

Eierandel
60 / 19928

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligstrøk på Ullern i Oslo. Her har du nærhet til det meste du trenger i hverdagen. Det er kort avstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte friluftsområder, samt et rikt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Eiendommen ligger i et området som er preget av flotte grøntarealer og fellesarealene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og asfalterte internstier. Det er få minutter til Åsjordet T-banestasjon. Banen bruker ca. 8-10 minutter til f.eks. Majorstuen. Fra boligen er det kort avstand til det anerkjente kjøpesenteret CC Vest med et rikt utvalg av butikker og servicefunksjoner som apotek, legesenter, vinmonopol, kles- og sportsforretninger samt kaféer og restauranter. Det er både barne- og ungdomsskole og flere barnehager i nærområdet. Flere fritidstilbud og flotte turområder finnes i området.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 3. etg. bestående av entré, bad, bod, soverom, åpen kjøkkenløsning og stue.
Utgang til terrasse med utebod fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i garasjen.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje, men med eldre bad. Eldre flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2023	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XS3613

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Belsnes, Andreas	9578-5999-4-3200314	2026-01-11 20:11:21
Henriksen, Margrethe Moesgaard	9578-5999-4-2571121	2026-01-11 20:09:52

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. jan. 2026

Oppdragsnummer
5-0481/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoffsjef Løvenskiolds vei 29A, 0382 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Margrethe Moesgaard Waage Henriksen, Andreas Hägerbo Belsnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 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?
Nei

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ny kurs til stekeovn i juni -23. Kontroll utført av Lysaker EL jan -25.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abildsø elektriske juni -23.

---

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

Nei

---

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, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0481/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Henriksen, Margrethe Moesgaard	**2026-01-11**

Identifikasjon

bankID Henriksen, Margrethe Moesgaard

Navn	Dato
Belsnes, Andreas	**2026-01-11**

Identifikasjon

bankID Belsnes, Andreas

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hoffsjef Løvenskiolds vei 29A
Postnr	0382
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	28
Bnr.	591
Seksjonsnr.	119
Festenr.	0
Bygn. nr.	80936451
Bolignr.	H0203
Merkenr.	0fe620da-42ad-4eff-bc86-856c9e144065
Dato.	26.01.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0481/25 . Vår ref.: 1217-1-119 Dato: 03.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lyse Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr:	971276894
Seksjonseier:	Henriksen, Margrethe M
Medeier:	Belsnes, Andreas Hägerbo
Leilighetsnummer:	119
Adresse:	Hoffsj Løvenskioldsv 29a, 0382 OSLO
Seksjonsnummer:	119
Gnr.	28
Bnr.	591

Opplysninger om boligselskapet:

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

De fleste seksjonseierene har bruksrett til parkering/garasjer. Bestilling av nøkkelbrikke til oppgangsdører samt skilt til ringeklokke og postkasse, bestilles hos e-post: lyseterrasse@styrerommet.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@styrerommet.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: 8 676,56,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Heisutg.	569,00	
Vedlikeholdsfond	1 307,00	
Felleskostnader	6 800,56	7 038,58 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	762,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	10 609,-
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 Hedda Trøan pr. e-post: hedda.troan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Edvard Aanonsen, e-post: lyseterrasse@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: 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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 strømbrudd
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 fungere 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 garasjeanlegg

Forslag fremmet av:
Gunnar Myrvold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 sikkerhetsselskaper, 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 forlag 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 forlag 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, 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.»

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 be 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 budsjettert. 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 (Telia 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, omtekking 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.

BESKYTTET

Ettersom boligsameiets regnskap føres etter kontantprinsippet, innebærer dette også at likviditeten har utviklet seg tilsvarende bedre enn forutsatt. Boligsameiet hadde ved årets slutt samlete 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 ekspensjonstankene 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.

Husleien er skjønnsmessig 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. Budsjettert 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 budsjettert med 1.456.000 kr i samlete 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

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Penneo Dokumentnøkkel: E5RDG-0DCAO-51III-E0A8G-ZAMZX-3JXXR

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

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 rettvisende 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

Penneo Dokumentnøkkel: E5RDG-0DCAO-51III-E0A8G-ZAMZX-3JXXR

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
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
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 939 475**	**11 955 981**	**10 937 000**	**11 233 134**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 351	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	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
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 232 959**	**-15 085 125**	**-15 111 800**	**-13 603 000**
DRIFTSRESULTAT		**-293 484**	**-3 129 144**	**-4 174 800**	**-2 369 866**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	248 139	279 072	90 000	90 000
Finanskostnader	13	-693	-15 770	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**247 447**	**263 302**	**90 000**	**90 000**
ÅRSRESULTAT		**-46 038**	**-2 865 842**	**-4 084 800**	**-2 279 866**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-46 038	-2 865 842		

Transaksjon 09222115557540943572 Signert SNB, BET, TEMB, KHI, KWF

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	400 000	400 000
Andre varige driftsmidler	15	92 749	162 452
SUM ANLEGGSMIDLER		**492 749**	**562 452**
OMLØPSMIDLER			
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
SUM OMLØPSMIDLER		**4 506 923**	**4 748 776**
SUM EIENDELER		**4 999 671**	**5 311 228**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 853 505	3 899 542
SUM EGENKAPITAL		**3 853 505**	**3 899 542**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		546 162	487 123
Leverandørgjeld		525 005	924 549
Annen kortsiktig gjeld	18	75 000	14
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 146 167**	**1 411 686**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 999 671**	**5 311 228**
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	

Transaksjon 09222115557540943572 Signert SNB, BET, TEMB, KHI, KWF

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeførte avsetninger	87 775
Nøkler	3 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**91 375**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 351
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 351**

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

Transaksjon 09222115557540943572 Signert SNB, BET, TEMB, KHI, KWF

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 konsulenthonorarer, Seal AS	-42 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-53 934**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leverandør 1 - Green Gardens AS	-106 250
Utemiljø - Fasade Stillas	-89 063
Hovedentreprenør I - Komplett Tak	-2 017 075
Hovedentreprenør II - Abildsø Elektro	-13 251
Hovedentreprenør III - Oslo Gjerde AS	-79 851
Malerarbeid - Malerjempen	-738 894
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 044 384**
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
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 639 706**

NOTE: 9
HEIS

Inntekter heis	291 363
Kostnader heis	-187 314
SUM HEIS	**104 049**

NOTE: 10
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-812 145
Feieavgift	-48 144
Renovasjonsavgift	-460 872
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 321 160**

Transaksjon 09222115557540943572 Signert SNB, BET, TEMB, KHI, KWF

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
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 061 038**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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
SUM FINANSINNTEKTER	**248 139**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-693
SUM FINANSKOSTNADER	**-693**

NOTE: 14
LEILIGHETER

Leiligheter	400 000
SUM LEILIGHETER	**400 000**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 169

Transaksjon 09222115557540943572 Signert SNB, BET, TEMB, KHI, KWF

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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**-92 749**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-69 703**

NOTE: 16
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	
Tap på krav	-249
SUM KUNDEFORDRINGER	**-249**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse	6 464
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 464**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt beløp ihht avtale ifm tvist	-75 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-75 000**

Transaksjon 09222115557540943572 Signert SNB, BET, TEMB, KHI, KWF

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.

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.

BESKYTTET

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. 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**

BESKYTTET

- 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@styrerommet.no med kopi til 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

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
telefon: 67 13 35 00

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@styrerommet.no med kopi til 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@styrerommet.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 oppgangskoordinator 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.

BESKYTTET

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) 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@styrerommet.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-installatør. 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@styrerommet.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 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 kan sesksjonseier 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	Omtekking av garasjetak	
2024	Utskifting av gamle tregjerder	Byttet til mer vedlikeholdsfrie gjerder
2024	Oppgradering av grønt områder	
2023	Omtekking 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	Omtekking 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

BESKYTTET

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 bernvarmepumpe 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 luftekanaler	
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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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 seksjonseiernes 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 vindus-glass 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 godkjennelse og godkjennelse fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten. Igangsettelse av slike arbeider kan ikke skje før godkjennelse 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 godkjennelse 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 karmer
- Listverk, skillevegger og tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til

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 forsikringsskade 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

garanti/våtroms sertifikat og ferdigattest.

§ 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 forsikringsselskap. 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-

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 førstkommende 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 vedlikeholds-oppgaver i sameiet, legges en 5-års rullerende vedlikeholdsplan med tilhørende kostnads-overslag 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 opptelling 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

- 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 seksjonseiernes 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, besluttes 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 seksjonseiernes 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 besluttes, 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

- 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 kapitel 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 sameiermøte19. 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 terrassetrauene 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.

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. Sigarettrøking bør unngås på terrasser og balkonger pga. sjenanse for naboer. Vis spesielt hensyn til naboer med sigarettrøking 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 tømming. 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 rengjøringsselskapet 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.

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 styreerfaring 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: _____

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 fungere 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 sikkerhetsselskaper, 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 forlag 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 forlag til vedtak: Årsmøtet tillater felling av de omtalte trærne for forslagsstillernes 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 gis 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 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.

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 forslåtte 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. Innkomne saker - Etablering av grunnvarmepumper ved utskifting av vv-beredere

Varmtvannsberederne i 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 bereder rom, 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 avventet det i påvente av at DEFA skulle levere timeavlest forbruk, ettersom formålet med individuell avlesing er å fakturere etter faktisk timeforbruk og ikke sameiets gjennomsnitts-satser.

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. I mellomtiden 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-ladeeiere 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-ladeeiere, 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-ladestrøm, 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-ladestrøm, 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 før kontraktsperioden går ut.

Styret har heller ingen intern kompetanse som kan tilbys for bruker-bistand for tjenestene. Dersom noen beboere kan være behjelpelige 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 brebåndstilknytning 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 vil 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 derfor 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 forbindelsen 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 saksfremstilling:
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 seksjonseiernes 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 husordensreglenes 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 åpne døren. Ved telefon til Vaktmester fikk han da raskt kontakt med en låsesmed som kunne borre opp låskassen i ytterdøren og skifte sylinderen 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 kontaktadresse 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 mv i 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)

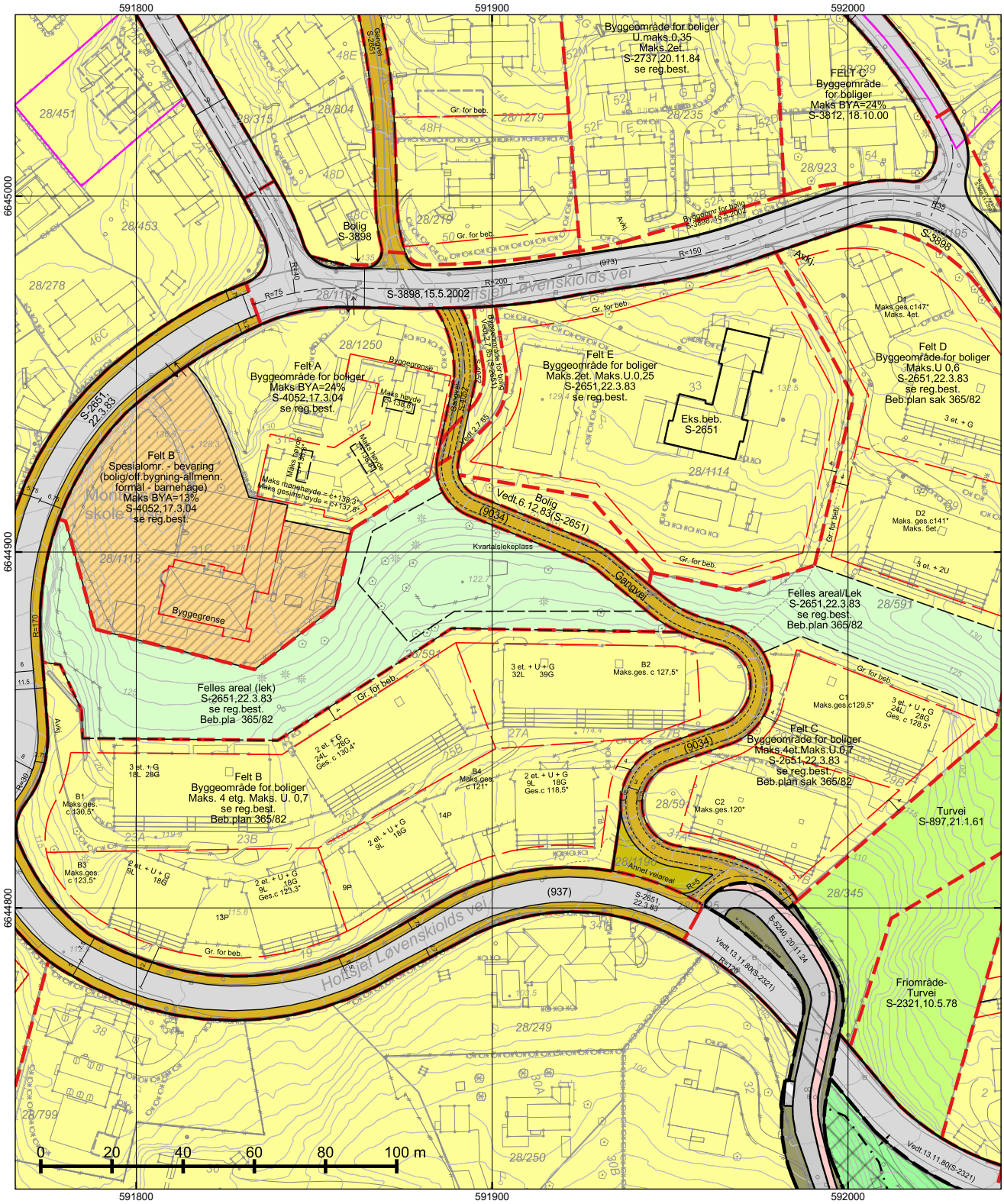
Følgende ble valgt:

Jostein Mykletun

Følgende stilte til valg:

Jostein Mykletun

Transaksjon 09222115557516385016 Signert AA, JB, FNK



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150483/ 86523363

Deres ref.:

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 29

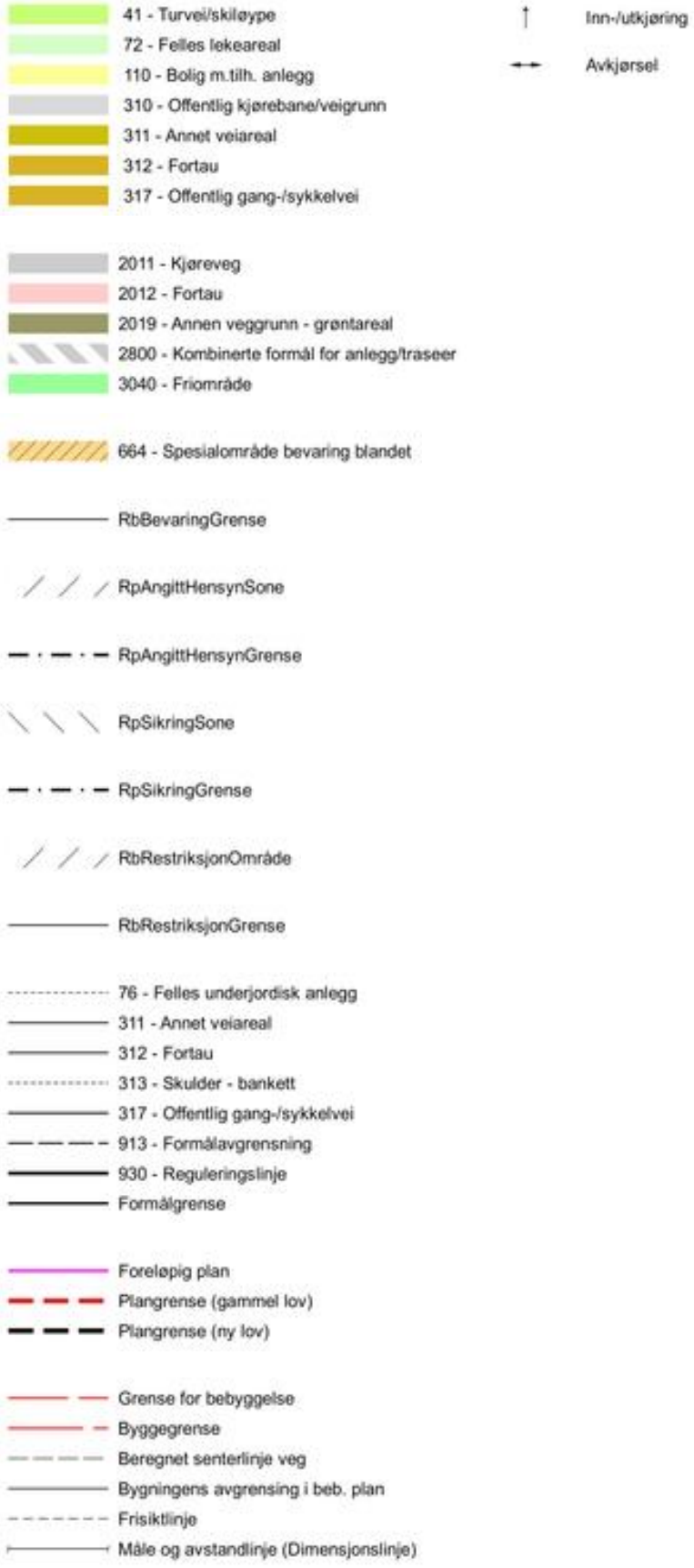
Kommentar:

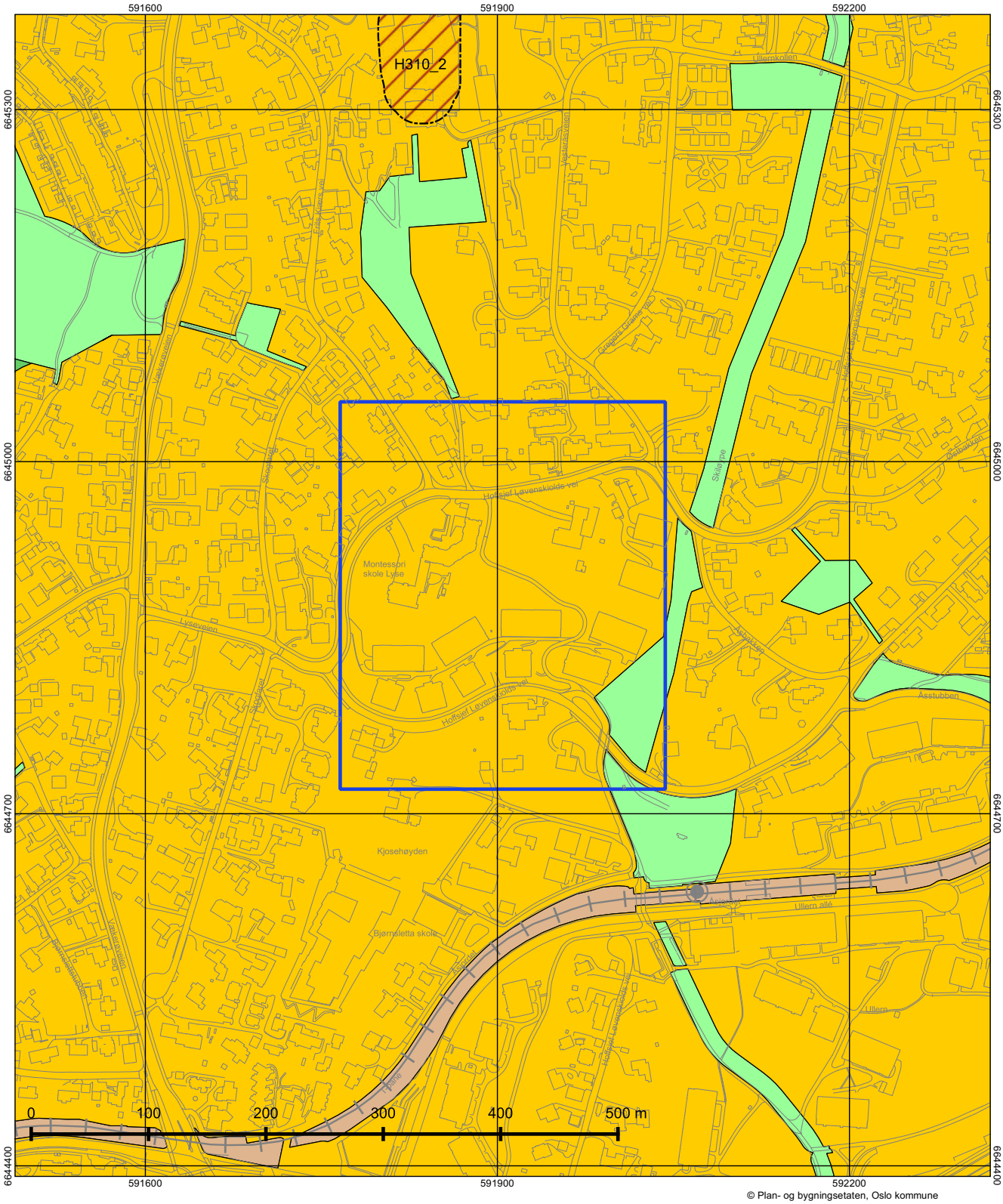
Gnr/Bnr: 28/591

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150483/86523363
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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-frisiktsone.

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

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

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

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 veiers planum. Arealene innenfor frisiktsonene må heller ikke brukes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt.

Oslo

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

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

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

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.

Oslo

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

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

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

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
Rekkehus (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 godkjennelse 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.

Oslo

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

OV/bs

Oslo, den 26.4.89

FERDIGATTEST

[For nybygg og visse arbeider]

Arbeidsted: Gnr.28, bnr.591, (213,214,591), Hoffsjef Levenskiolds vei -(blokk 7) 31- felt Astrup
Journalnr.: 83/748
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende / foreløpig: 19.4.
Bygningens art: Boligblokk
Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3
Byggmester: Selvaag-bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.
Arkitekt/Ansvarlig: Sjefing.John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under tilsyn. Ved den avsluttende synfaringen ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For byggningssjefen

Olav Vevle

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

HJELPEMIDDEL

Blankett nr. ~~88-4025~~

4

199702319

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- [ ] Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- [ ] Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

- [ ] Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- [ ] Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- [ ] Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- [ ] Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- [ ] Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- [x] Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- [x] Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- [ ] Påse at klagen blir behandlet av jurist
- [x] Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- [x] Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- [ ] Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- [ ] Påse at klagen blir behandlet av jurist
- [ ] Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

13/3-02 L.L.

Ansvarlig for utarbeidelse

Godkjent av Sist revidert

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN 66 20 20
Herslebsgate 19[XI] ~~68 00 40~~

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Ombygging av balkonger

Hoffsjef Løvenskiolds vei 29 B	Gnr. 28, bnr.591	86/4634

Byggherre

Anne Mette Øie
Hoffsjef Løvenskiolds vei 29 B

0382 OSLO 3

Ansvarshavende

KS/bs

Dato 9.november 1988.

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

Forbehold:
Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

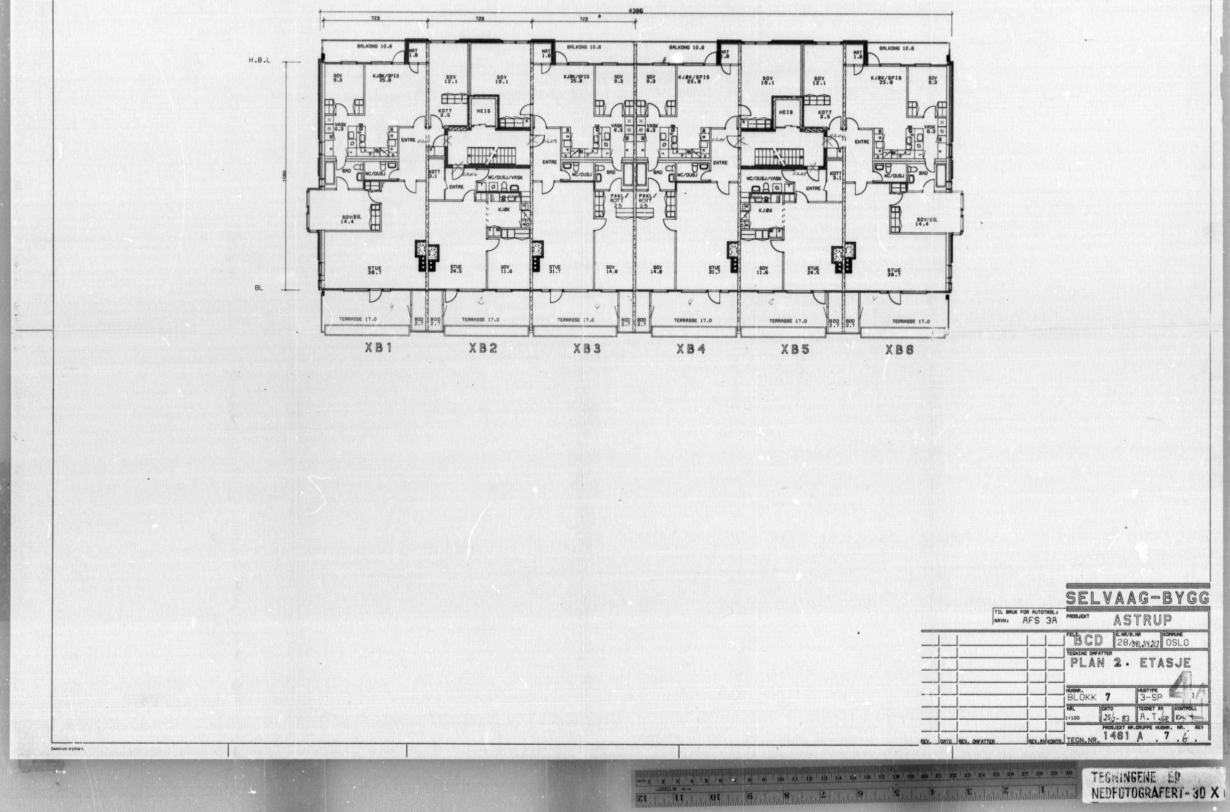
For bygningssjefen

Kjell Stølan

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

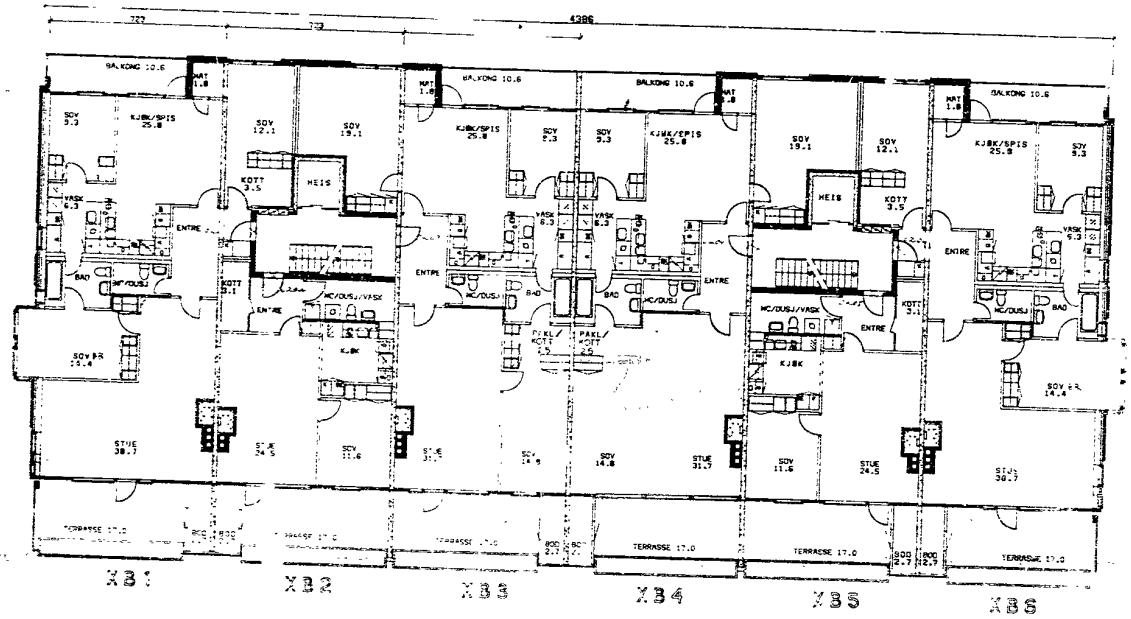
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI C-16. ANDVORD


H.B.L.
BL.
XB1
XB2
XB3
XB4
XB5
XB6
SELVAAG-BYGG
AFS 3A
ASTRUP
BCD
OSLO
PLAN 2. ETASJE
BLOKK 7
3-SP
1:100
25/-83
1461 A . 7 . 6 .
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X

199702319 4

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
9 JUNI 1997



1

SELVAAG-BYGG

TIL BRUK FOR AUTOTRACE
NAVN: RFS 32

PROSJEKT: ÅSTRUP

TEGNING OMFATTER: PLAN 2. ETASJE

HUSNR. 7
HUSTYPE 3-SP
M/L 1:100
DATO 15.1.97
TEGNET AV F.T.
KONTROLL

PROSJ.NR./GRUPPE HUSNR./NR.

REV. DATO REV. OMFATTER REV.MERKNR.

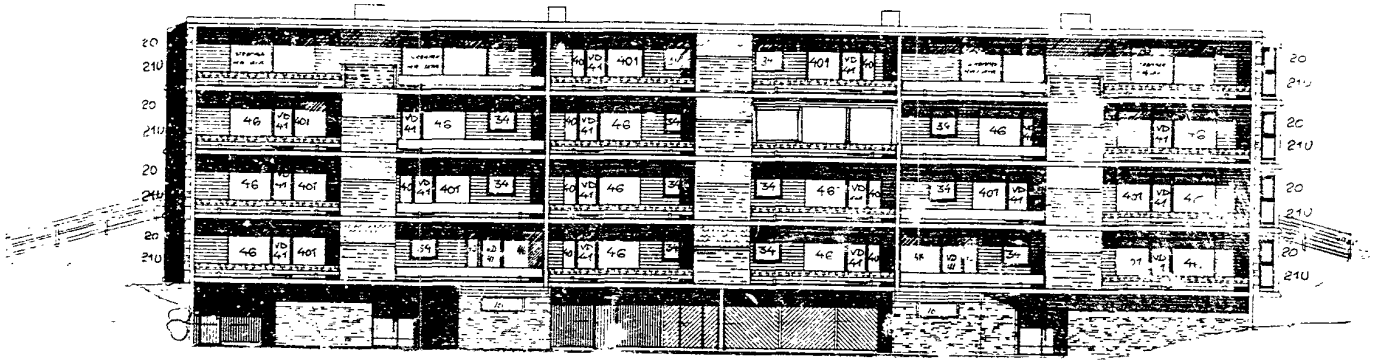
TEGN.NR. 1481 A 7

Vedlegg nr. 11

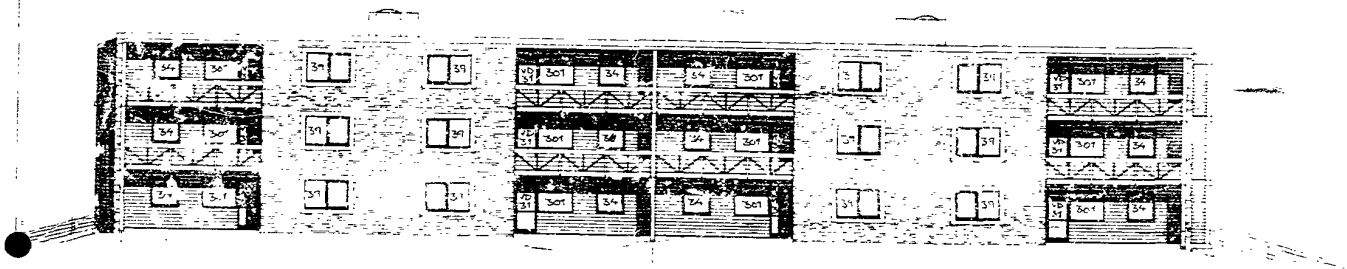
Skisse av løsning sett innenfra stuen og ut - mot syd.

19970231 9 4

19970231 9 4



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 9 JUNI 1997

2

SELVAAG-BYG

PROSJEKT: ÅSTRUP

FELT	B 03	GNR/BNR	38/37/0/0	KOMMUNE	OSLO	
TEGNING OPPTATT						
BLOKK 7						
LANGFASADER						
MÅLESTOKK	BLOKK 7			SKRIFTTYPE	3-SP.	
NAL	1:100	DATO	25-2-97	TEGNET AV	ROGER	KONTROLL
PROSJEKT NR.	GRUPPE	HUSNR.	NR.	RE		
TEGN. NR.	481	A	7			

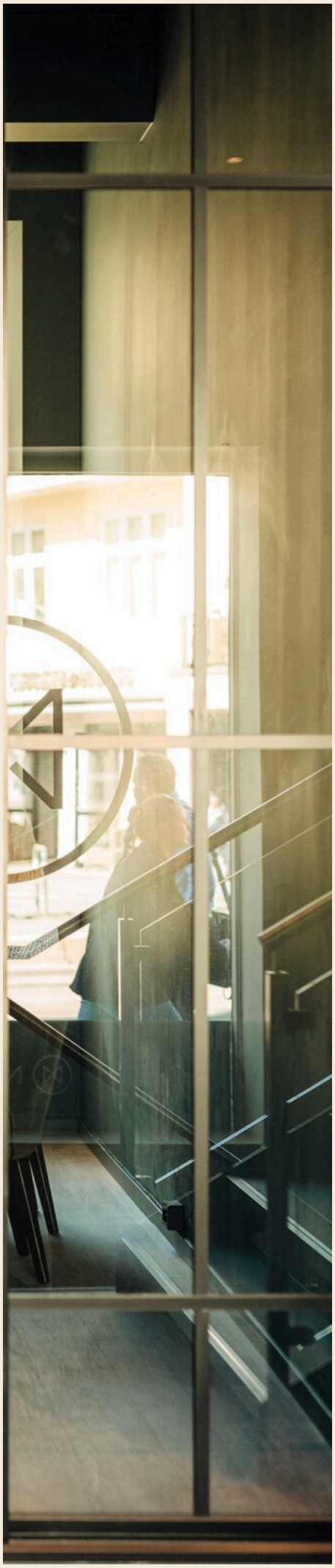
REV.	DATO	REV. OPPTATT	REV. KONTROLL
A	26/2	GRUNNET AV HØYDEKOTER	
B	1/3	I HØYDE-SENDING JF. TEGN.	GR
C	7/3	I HØYDE FJERNET SKORSTEINER	GR
D	14/3	TEGNET OM PGA. BLOKKTERRASSER	GR
E	24/3	REV. VINDUER SOVEROM	GR
F	2/4	REV. VINDUER STORSTUER	GR
G	7/4	ANTEGNET TEGN. BODER	GR
H	15/4	TEGN. I FELLES. REVIDERT PGA. VINDUER	GR

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

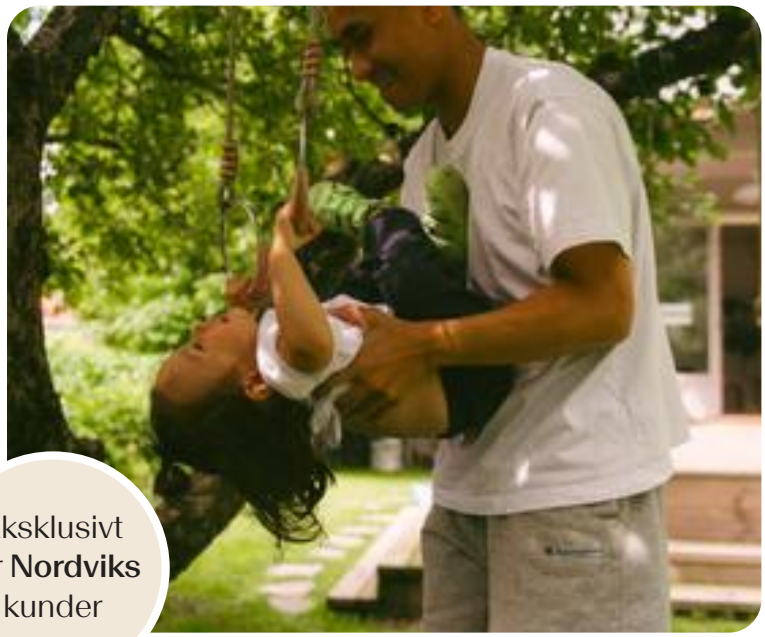


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0481/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 29A 0382 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 591, snr 119 (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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Haakon Telle Bøe
Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757



Adrian Nordvik
Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
a.nordvik@nordvikbolig.no
971 74 157

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