NORDVIK

Hoffsjef Løvenskiolds vei 15

3 soverom | 128 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hoffsjef Løvenskiolds vei 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.03.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne toppleilighet med fantastisk utsikt - Solrik terrasse på 15 m² - 2 garasjeplasser - 2 bad

Prisantydning	**13 650 000,-**
Omkostninger	**342 630,-**
Totalpris	**13 992 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 070,-**
BRA-i	**128 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hoffsjef Løvenskiolds vei 15 - En tiltalende 4-roms ende-/hjørneleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet i Ullernåsen. Leiligheten har en gjennomgåen planløsning, fremstår moderne og lys med tidsriktige farger og interiørvalg. Her bor du tilbaketrukket i grønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og flotte turområder.

Høydepunkter:
- Peis i stuen
- 3 gode soverom
- Solrik terrasse på 15 m²
- Varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Nydelig utsikt mot byen og fjorden
- 2 garasjeplasser, en med elbillader
- 2 delikate bad, begge pusset opp i 2021
- Veldrevet sameie med flotte fellesområder
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, nytt i 2021
- Store rom og vindusflater som gir variert og vakkert lysinnnslipp hele dagen

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 128 kvm
Total BRA: 135 kvm

Hoffsjef Løvenskiolds vei 15



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.








































OST
OG
VIN


OST
OG
VIN






OST
OG
VIN






YOUR MIND
IS A POWERFUL
THING. WHEN YOU
FILL IT WITH
POSITIVE THOUGHTS
YOUR LIFE WILL
START TO
CHANGE

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0634/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hoffsjef Løvenskiolds vei 15, 0382 OSLO
Gnr 28, bnr 591, snr 163 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Hans Erik Hansen
Trine Røse

Kjøpesum og omkostninger
13 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
341 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
342 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
355 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 992 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 005 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 128 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 128 kvm. Entré, kjøkken med spiseplass, stue med peis og utgang til terrasse, 3 soverom og 2 bad.
BRA-e: 7 kvm. Bod på terrasse på 2,6 m², i tillegg er det bod i kjeller på 3,6 m².
Total BRA: 135 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse.

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.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, kjøkken med spiseplass, stue med peis og utgang til terrasse, 3 soverom og 2 bad.

I tillegg disponerer leiligheten bod på terrasse på 2,6 m², og bod i kjeller på 3,6 m².

Standard
Kjøkken:
Tidsriktig glatt innredning, soft close, takoppforing, innfelt downlights under overskap, antatt kompakt laminat benkeplate med planlimt kum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er kjøkkenventilator antatt med avtrekk ut. Kjøkkenet er pusset opp i 2021.

Bad I:
Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser og malte flater på vegger, avtrekk, speil, med belysning, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med glassdører, vegghengt toalett. Pusset opp i 2021.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i entré.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
-Usikker membran løsning på malte flater.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bad II:
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap med belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, badekar, vegghengt toalett. Pusset opp i 2021.

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

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Noe rust på jording + skrue til jording.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett plank (1-stavs), fliser.
Vegger: Malte flater, fliser.
Himling: Malte flater.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Pipe/ildsted:
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør:
Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkongdør:
Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2021.

Balkong:
Balkong belagt med fliser.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vannledninger II:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Avløpsrør:
Det er antatt avløpsrør av plast. Ligger skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Felles beredere i kjeller. Ny i 2025 iht eier.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.

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

Parkering
Det medfølger 2 garasjeplasser i lukket garasjeanlegg.

Plass 211 og 238. Det er elbillader på den ene plassen (211), strøm avregnes etter forbruk.

Selger har målt opp plassene, detter er ca. oppmåling og det vil kunne være avvik. Interessentene oppfordres til å se på plassene på visning.

Plass 238:
Lengde: ca. 5 meter
Bredde: ca. 2,3 meter
Antall kvadratmeter: ca. 11,5

Plass 211:
Lengde: ca. 5,8 meter
Bredde: ca. 2,4 meter
Antall kvadratmeter: ca. 13,92

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid utført av Weltz Prosjektledelse AS i 2021.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Arbeid utført av Weltz Prosjektledelse AS i 2021.

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

Ja, faglært. Arbeid utført av Weltz Prosjektledelse AS i 2021.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid utført på tak i regi av sameiet. Rør på terrasse er utbedret av selskapet Rørproff AS 30.mai, 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, og det foreligger samsvarserklæring. Arbeid utført av Weltz Prosjektledelse AS i 2021.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Arbeid utført av Abildsø Elektriske AS i 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Ny varmtvannstanker i juni, 2025 i regi av sameiet. Arbeid utført av Røa Rør AS.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Det er et lite merke i vasken på gjeste toalett.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport 2026.

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?
Ja. 2021 og 2026.

Bygningssakkyndig
Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte
Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i betong og treverk med teglstein og panel og fasader, etasjeskillere i betong og flatt tak tekket med papp eller folie.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kokeplate, stekeovn, kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt, men skal meldestil 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.

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.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger brukte ca. 5717 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 070,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 6 070,-, felleskostnader betales kvartalsvis da totalt kr. 18 210,- per kvartal.

Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, strøm i fellesområder, bredbånd, vaktmestertjenester, varmtvann, bygningsforsikring og forretningsfører.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 6070,-, felleskostnader betales kvartalsvis da totalt kr. 18 210,- per kvartal.
Eiendomsskatt kr. 3 686,- for år 2026.
Strøm og ved etter forbruk.
Innboforsikring.

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

Eiendomsskatt
Kr 3 686,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 568 323,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 097 604,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig.

Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Lyse Terrasse Boligsameie;, orgnr. 923508988

Om sameiet
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. 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. Se årsrapporter for mer informasjon. Sameiet har et vedlikeholdsfond, men dette vil ikke dekke alle vedlikeholdsprosjektene i tiden fremover. Styret har fullmakt til å kunne gjennomføre låneopptak.

Info fra styreleder om hva som skjer i sameiet mottatt 16.03.2026:
Vi står overfor større arbeider i årene fremover i første rekke vindusutskiftinger. Ennå ikke avklart finansieringen da vi ikke har fått tilbud så langt i prosessen.

Byggene er over 40 år så det må forventes også andre større arbeider det neste 10 året.

Større vedlikehold og rehabilitering gjort i sameiet:
2025 - Utskiftning av fire 200 liters med to 400 liters varmtvannskolber
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

For mer info om tidligere vedlikehold, se komplett liste i innkallingen til årsmøtet som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskap.

Sameiet har ingen lån ifølge opplysninger mottatt fra forretningsfører den 30.12.2025.

Fellesformue
Kr 23 151,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2024 viste et underskudd på kr. 46 038,-. Underskuddet ble dekket ved overføring fra sameiets egenkapital.

Boligselskapets budsjett og regnskap finnes i salgsoppgaven. Ellers er dette tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

I 2025 var det budsjettet med i alt 5.5 mill. i vedlikeholdsinvesteringer. Et viktig vedlikeholdsprosjekt var 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
Dugnad gjennomføres en gang i året. Det er ikke pliktig deltakelse.

Dyrehold
Iht. Husordensreglene (vedlagt) nr. 6 er dyrehold "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."

Sameiets forsikring
Gjensidige, Polisenr. 87478706

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 28 173 kvm (Eiertomt)
Sameiet har store og pent opparbeidede fellesområder. Tomten har bla. gangveier, store grøntområder og beplantning.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hoffsjef Løvenskiolds vei 15 ligger i et meget populært og etablert boligområde på Ullern, med en rolig og tilbaketrukket beliggenhet lokalt i området.

Fra leiligheten har du gangavstand til skoler, barnehager, dagligvare og offentlig transport samt kort vei til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter og et godt utvalg av nødvendige fasiliteter og servicetilbud.

For de minste kan alle glede seg over korte avstander til fotballbane, lekeplass, idrettshall, skøytebane, skiløype, badevann og tennisanlegg. Det er også gangavstand til flere treningssentre for de voksne.

Liker du deg best i naturen anbefales det å sjekke ut turområdene rundt Ullerntoppen, Mærradalen,

Lysakerelven eller Sørkedalen, som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det er ellers kort vei til et godt utbygget maritimt anlegg i Bestumkilen i tillegg til flere golfbaner.

Flere dagligvarebutikker er innenfor kort gangavstand, men ønsker du ett bredere utvalg har CC Vest og Røa ett variert utvalg med bl.a. matbutikker, post, bank, apotek, helsekost, mote, interiør, vinmonopol, café/restaurant, lege og tannlege etc. Oslo sentrum er heller aldri langt unna med bil eller offentlig transport.

Nærmeste bussholdeplass i Lyseveien. T-banestasjonen Åsjordet ligger også kun en kort spasertur fra boligen. Banen tar deg til Majorstuen på ca. 10 min.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 04.03.1987.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 10.06.2021.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 31 skorsteiner datert 13.11.2023.

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 ene soverommet sto opprinnelig oppført som kott/mat og vaskerom i bygningstegningene, men det ble gitt tillatelse til bruksendring den 22.01.2021 og gitt ferdigattest den 10.06.2021.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for boliger ihht. reguleringsbestemmelse 36582. Oslo kommune vedtok i 2015 en ny kommuneplan. Dette har fått betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med ansvarlig megler for nærmere informasjon.

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter/ utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
- Saksnummer: 2025/06906 - Åsjordet 9, 11 og 13, Åsjordet.
Gjelsten bolig AS foreslår å omregulere Åsjordet 9, 11 og 13 fra boligformål regulert av småhusplanen S-4220 til bolig med tilhørende anlegg i form av rekkehus på 3 etasjer med underliggende garasjeanlegg, felles utearealer og felles vei.

Planforslaget innebærer at det kan bygges maksimal 2880 m2 BRA bolig og anslagsvis 20 boenheter.

Pågående byggesaker:
- Åsjordet 3 - oppføring av tre leilighetsbygg. Saksnummer: 2025/11865.
- Skogfaret 2 - oppføring av fire eneboliger. Saksnummer: 2025/05875.
- Vesteråsveien 1 - oppføring av fem eneboliger med underjordisk garasjeanlegg og riving av eksisterende bebyggelse. Saksnummer: 202514534.

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:

301/28/591/163:
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
Rettighetshaver: Karlsen Stein Tore
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
Til: Becher Gunne Bjørg
Til: Karlsen Stein Tore

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: 163
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 131/19928
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 180 SEKSJONER

17.09.1992 - Dokumentnr: 44453 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1196

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

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.

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

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 101 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 169 908,- 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 16. mars 2026

Megler
Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hoffsjef Løvenskiolds vei 15

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	5 min 0.4 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	13 min 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	506 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min 3.2 km

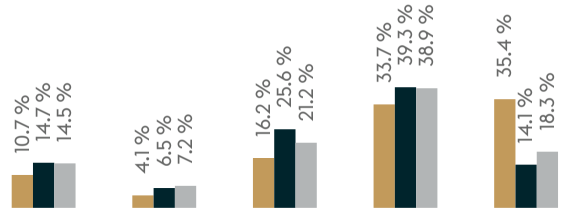
Offentlig transport

Åsjordet	Linje 1, 2, 3, 5	6 min 0.5 km
Lyseveien	Linje 42, 42N	6 min 0.5 km
Sollerud	Linje 13	15 min 1.3 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	8 min 3.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 10 km

Barnehager

Skogfuglen barnehage (0-5 år)	56 barn	7 min 0.5 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år)	48 barn	7 min 0.6 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	8 min
Velværelset Treningsstudio	18 min

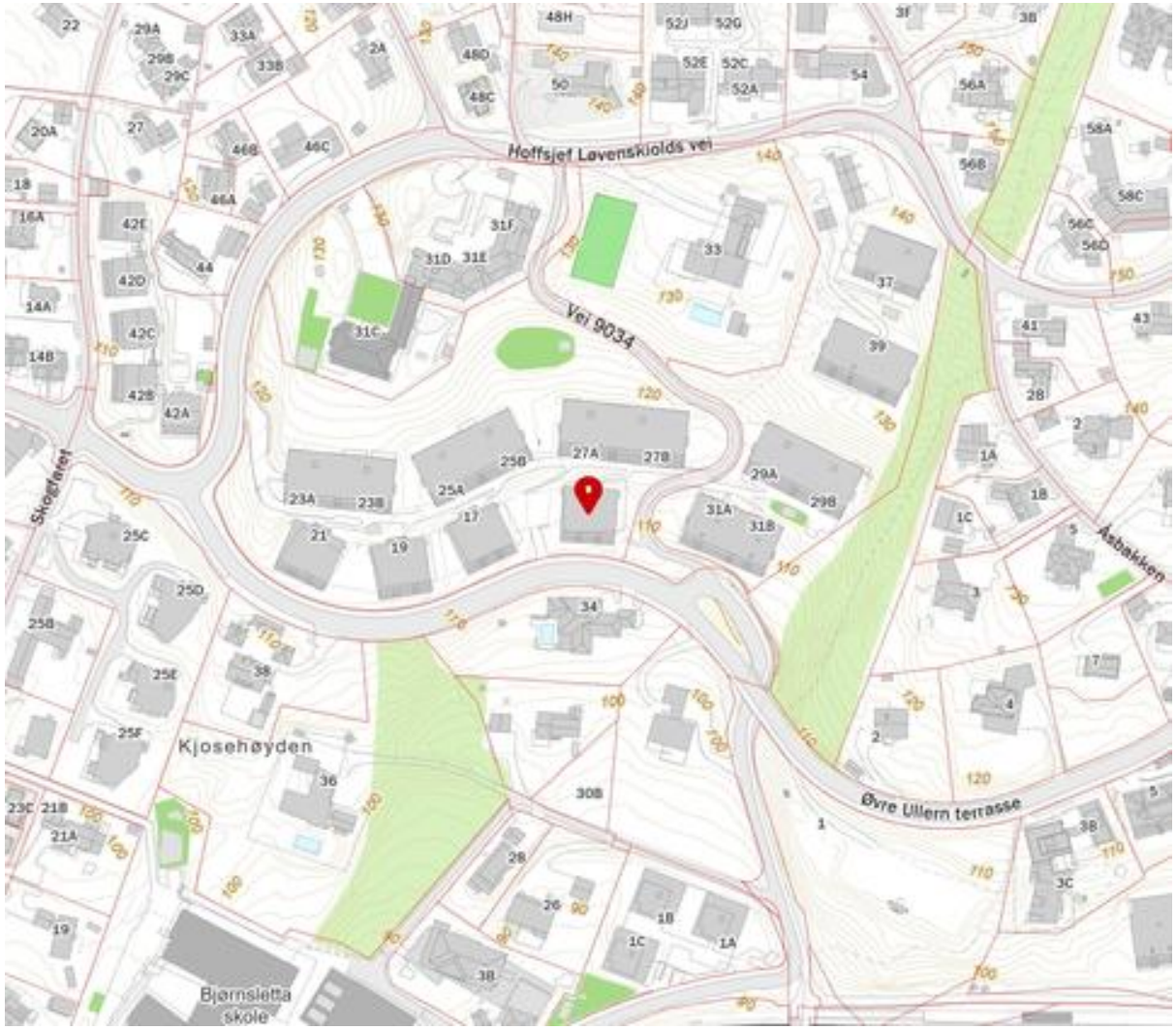
«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hoffsjef Løvenskiolds vei 15, 0382 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 591, snr. 163

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 08.01.2026 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18745-3173 **Eiendomsverdi ref nr:** BF6132

Autorisert foretak: Nyverdi AS

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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett plank (1-stavs), fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser og malte flater på vegger, avtrekk, speil, med belysning, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med glassdører, vegghengt toalett.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap med belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, badekar, vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Tidsriktig glatt innredning, soft close, takoppføring, innfelt downlights under overskap, antatt kompakt laminat benkeplate med planlimt kum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.
Det er kjøkkenventilator antatt med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er antatt avløpsrør av plast. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Felles beredere i kjeller. Ny i 2025 iht eier.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

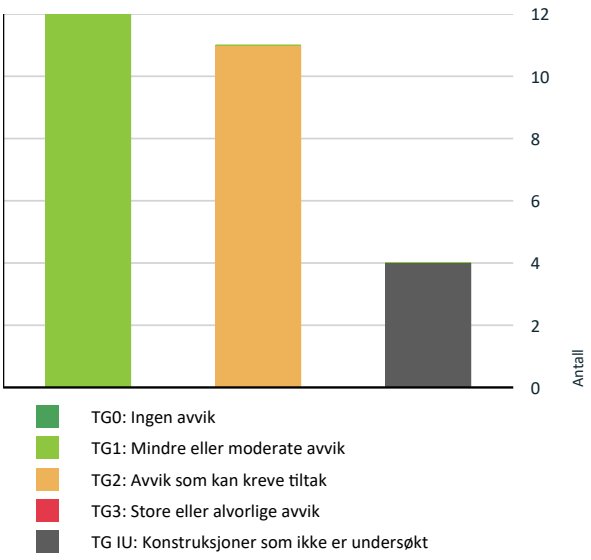
Boligbygg med flere boenheter

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

Rominndeling stemmer med byggetegninger, ref Plan & Bygg, ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter måleregelene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1985

Anvendelse
Ferdigattest

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, spise kjøkken, stue med peis og utgang til balkong, 3 stk. soverom, 2 stk. bad/wc.
Det medfølger/disponeres 2 stk. p-plasser i felles garasjeanlegg, 1 stk. med ladeboks, 1 stk. kjellerbod og 1 stk. bod på balkong.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv: parkett plank (1-stavs), fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport



Nivellering stue, avvik ca. 15-30 mm



Nivellering spise kjøkken, avvik ca. 10-20 mm

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser og malte flater på vegger, avtrekk, speil, med belysning, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med glassdører, vegghengt toalett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Usikker membran løsning på malte flater

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere dokumentasjon og undersøkelser anbefales.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

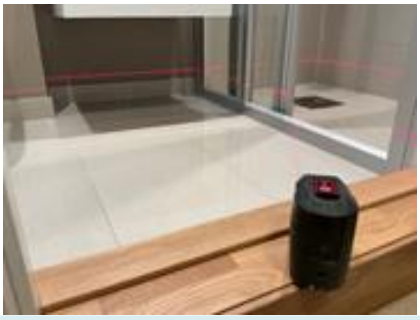
Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran med dokumentert utførelse fra 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap med belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, badekar, vegghengt toalett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran med dokumentert utførelse fra 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Noe rust på jording + skrue til jording

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Ytterligere undersøkelser anbefales.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

2 ETASJE > SPISE KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tidsriktig glatt innredning, soft close, takoppforing, innfelt downlights under overskap, antatt kompakt laminat benkeplate med planlimt kum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





2 ETASJE > SPISE KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator antatt med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Antatt fra 2021

TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Det er antatt avløpsrør av plast. Ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles beredere i kjeller. Ny i 2025 iht eier.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

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.
   Mye nytt i 2021, usikkert om alle kabler er nye.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2021, ligger i FDV

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?
   Ukjent

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?
    Nei



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	128	7		135	15
SUM	**128**	**7**			**15**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, spise kjøkken, stue m/peis og utg balkong, 3 stk. soverom, bad/wc, bad/wc		

Kommentar

Kjellerbod på ca. 3,6 kvm.
Bod på balkong på ca. 2,6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling stemmer med byggetegninger, ref Plan & Bygg, ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

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)
Boligbygg med flere boenheter	128	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Hans Erik Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	591		163	28159 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Hoffsjef Løvenskiolds vei 15

Hjemmelshaver
Hansen Hans Erik, Røse Trine

Boligselskap
Lyse Terrasse Boligsameie

Forretningsfører
Obos

Organisasjonsnr
971276894

Felles formue
Kr. 23 151 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Hoffsjef Løvenskiolds vei 15 i Oslo. Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte tur- og rekreasjonsområder og et godt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området har kort vei til fotballbane, lekeplass, idrettshall, skøytebane, skiløyper, badevann, tennisanlegg og treningssenter m.m. Kort vei til godt utbygget maritimt anlegg i Bestumkilen i tillegg til flere golfbaner. Det er nærhet til flotte tur- og friluftsområder rundt Ullerntoppen, Mærradalen, Lysakerelven eller Sørkedalen, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. God offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	87478706			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	
2	16.03.2026	

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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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.

• 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/BF6132

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

Trine Røse	9578-5998-4-879660	2026-03-12 09:21:40
Hans Erik Hansen	9578-5999-4-1817191	2026-03-11 21:13:12

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0634/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoffsjef Løvenskiolds vei 15, 0382 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Hans Erik Hansen, Trine Røse

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2022

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: 91539012
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Weltz Prosjektledelse AS i 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Weltz Prosjektledelse AS i 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Weltz Prosjektledelse AS i 2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført på tak i regi av sameiet. Rør på terrasse er utbedret av selskapet Rørproff as 30.mai, 2024.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Weltz Prosjektledelse AS i 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abildsø Elektriske AS i 2021

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannstanker i juni, 2025 i regi av sameiet. Røa Rør AS

---

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

Eventuell kommentar: Det er et lite merke i vasken på gjeste toilett

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2021 og 2026

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: 13-0634/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hans Erik Hansen	**2026-03-11**	**Trine Røse**	**2026-03-12**

Identifikasjon

Hans Erik Hansen

Identifikasjon

Trine Røse

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



Adresse **Hoffsjef Løvenskiolds vei 15, 0382 OSLO**	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-243906**
Byggeår **1985**	Bygningsnummer **80936508**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **591**
Seksjonsnummer **163**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **131 m²**	Oppvarmet bruksareal **128 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **219 kWh/m² per år**
Energikarakter **E**
Beregnet levert energi i lokalt klima **219 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Hoffsjef Løvenskiolds vei 15, 0382 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0634/25 . Vår ref.: 1217-1-163 Dato: 30.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lyse Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr:	971276894
Seksjonseier:	Hansen, Hans Erik
Medeier:	Røse, Trine
Leilighetsnummer:	163
Adresse:	Hoffsj Løvenskioldsv 15, 0382 OSLO
Seksjonsnummer:	163
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: 17 689,76,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	2 850,00	
Felleskostnader	14 839,76	15 359,15 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:	1 663,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	23 151,-
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: 22 89 62 87.

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 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Vedtekter
for
Lyse Terrasse Boligsameie

Revideringer

Revidert i sameiermøte 29. april 2008

Revidert i sameiermøte 25. mars 2010

Tillegg til §19 i sameiermøte 11. mars 2014

Tillegg til § 2 i sameiermøte 22.april 2015

Revidert i sameiermøte 5. april 2017

Revidert i ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2019

Revidert i årsmøte 18. april 2023

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

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

Sameiet har til formål å ivareta eierseksjonssameiet som fellesskap og 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Aktivering av DEFA Power-app funksjonalitet for brukere av ladeanlegget for el-biler i sameiets garasjer
8. Valg av farge på markisestoff ved utskifting av hele markiser og/eller markisestoff
9. Installasjon av brannvarslingsanlegg i garasjene under HL 15 – 21 , HL 23 – 29 og HL 37 samt i alle 16 oppganger i Sameiet
10. Valg av revisor
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.

Styrets innstilling

Møteleder velges i møtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2026 _inkl revisjonsberetning.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 350 000.

Sak 7

Aktivering av DEFA Power-app funksjonalitet for brukere av ladeanlegget for el-biler i sameiets garasjer

Forslag fremmet av:
Isabella Børja og Frank Newell Kidder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere beboere har nå installert DEFA Power-ladere, slik sameiet har anbefalt. Per i dag fungerer laderne kun som «enkle» strømuttak» fordi app-tilgang og brukerfunksjonalitet ikke er aktivert. Dette innebærer at vi ikke kan starte/stoppe lading, se eget forbruk eller benytte styringsfunksjoner via DEFA-appen.

Det er i dag heller ikke mulig for den enkelte sameier å låse ladestasjonen når den ikke er i bruk. Det vil si at den står åpen og tilgjengelig for hver som får kjørt bilen sin inn i garasjen – uansett om vedkommende har legitim adgang til garasjen eller ikke. Ved langvarig fravær som ferie, eller regelmessige fravær, er det mulig å¨påføre eiere av ladeuttak betydelige ulemper.

Hvis vi forutsetter at installasjonen er utført i henhold til DEFA sine rutiner er årsaken at DEFA-appen i dag ikke kan brukes sannsynligvis administrativ: Sameiet må registreres som «Site owner» i DEFA Power Portal og deretter tildele hvert ladepunkt til riktig bruker. Dette gjøres ved at hver beboer med lader legges inn med e-post, Beboer mottar deretter invitasjon og kan aktivere appen for å få full funksjonalitet. Før dette er gjort, får ikke beboere tilgang til appen. Dette er standard prosedyre hos DEFA og tar normalt kort tid å sette opp. Defa Norge kan bistå direkte (support@defa.com) eller gjennom https://www.defa.com/no/support/defa-power/.

Styrets innstilling
Styret støtter i prinsippet forslaget, men funksjonaliteten kan ikke realiseres på den måte forslagsstillerne har beskrevet. Årsaken til dette er at så lenge laderne ligger i Cloud Charge, er det ikke mulig å få de samme funksjonaliteter som er i Power App. Årsaken er at laderne ligger i et fellesskap med hverandre for styring av ladestrøm. Skal laderne legges over til de enkelte brukere, mister boligsameiets styre kontroll og mulighet for avlesing inne i Cloud Charge portalen.

Forslaget må derfor gjennomføres på følgende måte: I dag er alle boligsameiets ladebokser «åpne», dvs. tilgjengelig for lading av hvem som helst. Gjennom Cloud Charge nye portal kan imidlertid hver enkelt ladebokseier velge om ladeboksen skal være «åpen» eller «lukket». «Lukket» innebærer at ladeboksen kun er tilgjengelig for brukere som ladebokseier har autorisert.

Endring av ladeboksens status fra «åpen» til «lukket» (eller motsatt) kan imidlertid ikke foretas av den enkelte ladebokseier via app, men må foretas av boligsameiets administrator som er knut.francke@gmail.com. Gjennom Cloud Charge nye portalen kan ladebokseier også følge med på eget strømforbruk.»

Seksjonseiere som ønsker å lukke sin ladeboks for ikke-autorisert bruk må følgelig kontakte knut.francke@gmail.com. De vil da motta invitasjon med tilgang til Cloud Charge app hvor de selv kan registrere en eller flere autoriserte bruker.

Gjennom Cloud Charge nye portal kan ladebokseier også følge med på eget strømforbruk. Også ladebokseiere som ikke ønsker å «lukke» ladeboksen for uautorisert bruk, kan be knut.francke@gmail.com om invitasjon med tilgang til Cloud Charge app.

Styret støtter i prinsippet forslaget fra de to seksjonseierne, men presiserer at selve prosedyren for å oppnå den ønskete funksjonalitet vil være annerledes enn beskrevet i deres forslag.

Forslag til vedtak

Styret bestiller fullføring av installasjon og oppsett av DEFA ladeanlegget – inkludert oppsett og aktivering av DEFA Power-app. Med all funksjonalitet tilgjengelig for sameiets bruker. Dette kan bl.a. medføre: · Styret registrerer sameiet som Site owner i DEFA Power Portal (evt, med hjelp fra installatør eller DEFA support) · Styret etablerer en enkel rutine for å legge inn beboere og knytte ladepunkter til bruker (e-postinvitasjon fra portalen) · Dette gjøres tilgjengelig for alle eksisterende og fremtidige brukere av DEFA-ladere. Vi håper at styret kan ta denne saken, slik at ladeanlegget kan brukes med full funksjonalitet, i tråd med intensjonen da systemet ble valgt.

Sak 8

Valg av farge på markisestoff ved utskifting av hele markiser og/eller markisestoff

Forslag fremmet av:
Stephanie Moer og Hans E. Aanonsen, HL 29B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved fremtidig behov for utskifting av markiser og/eller markisestoff anbefales det at det velges et nøytralt, ensfarget og lysere stoff som vil stå godt til fasadene i rød tegl, brunsvart treverk og «off-white» malt betong.

Vi foreslår f.eks. et sandfarget stoff med rette kapper. Dette vil gi fasadene et harmonisk og stilrent helhetsinntrykk, og innenfra vil markisestoffet gi et lyst og rolig inntrykk som vil passe til alle interiører.

Det understrekes at forslaget ikke innebærer krav til utskifting av markiser eller stoff. Men etter hvert som markiser og/eller stoff bør skiftes, håper vi at sameiet (styret) kan enes om en standard for markiser som på sikt vil heve helhetsinntrykket av boligene. Slik markisene fremstår nå virket det veldig rotete og lite stilrent.

De siste årene har det blitt gjort flere positive oppgraderinger av høy kvalitet som fine inngangspartier, betongrehabilitering, glaserte takstein over boder og karnapp, samt smijerns rekkverk som erstatning for brunsvarte «planker». Terrasseblokkene i Lyse Terrasse fremstår med høyere kvalitet en «vanlige» Selvaagblokker. Men det er fritt frem for valg av markiser og stoff. Likeledes er det ikke fritt frem for beboere å male vinduer eller treverk i egen valgt farge, her er det selvfølgelig en standard som må følges. Markiser er også en stor del av fasaden og bør også være standardisert (slik det er bla for terrasseboligene i Sondreveien). Det er flere beboere som har etterlyst en slik standard for markiser. Vi mener at en gradvis oppgradering av markiser, en «modernisering» av fasadene i form av like detaljer vil gagne alle på sikt, også med henblikk på verdi av egen bolig og attraktivitet. Det vil ta mange år før en slik utskiftning vil ha større effekt, men et sted må man begynne, og en standard for markiser vil være fornuftig.

Forslag til vedtak

For at fasadene i Lyse Terrasse skal gi et godt helhetsinntrykk skal seksjonseier ved behov for utskiftning av markiser og/eller stoff, velge et Sandfarget stoff, farge 407/926 P eller tilsvarende. Markisen skal ha rett kappe, Blant annet HD Solskjerming AS og andre leverandører kan levere markisestoff med denne fargen eller noenlunde tilsvarende farge. Dette vedtaket tas inn i Husordensregler for sameiet.

Sak 9

Installasjon av brannvarslingsanlegg i garasjene under HL 15 – 21 , HL 23 – 29 og HL 37 samt i alle 16 oppganger i Sameiet

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i mai 2025 ble vedtatt følgende:

«Styret pålegges å utrede hensiktsmessigheten ved å installere røykvarslere i garasjeanleggene. Styret pålegges videre å utrede kostnadene ved installasjon, drift og vedlikehold av røykvarslere og legge frem forslag til løsning på årsmøtet i 2026.»

Styret startet dette arbeidet etter sommeren 2025 med å engasjere et kompetent selskap innen brannsikring til å utarbeide en brannteknisk tilstandsanalyse for sameiet.

Denne tilstandsanalysen har gitt styret god informasjon om små og store tiltak som kan bedre brannsikkerheten i sameiet.

Med hensyn til brannvarsling som er et større tiltak, har styret med bakgrunn i tilstandsrapporten kommet til følgende:

- Installasjon av brannvarslere i garasjene under HL 15 – 21, HL 23 – 29 og HL 37

- Installasjon av brannvarslere i alle 16 oppgangene i sameiet

Brannvarslere i garasjene sikrer at en eventuell brann blir varslet i en tidlig fase og kan bli slukket/redusert før det blir gjort strukturell skade på bygningen. Spesielt er det viktig med varsling i de perioder hvor det er liten trafikk i garasjene (nattestid), slik at brannen da ikke får anledning til å utvikle seg.

Brannvarslere i oppgangene vil sikre at beboere oppnår raskere rømming i en tidlig fase av et branntilløp. Spesielt for de øvre etasjer hvor det er det begrenset mulighet for alternative rømmingsmuligheter er varsling viktig.

Styret har innhentet tilbud fra 4 forskjellige tilbydere. Viktig kriterier for valg av leverandør har i tillegg til pris vært:

· Bemannet Alarmsentral som mottar varsel ved branntilløp

· Teknisk løsning

· Referanse fra andre som benytter seg av tjenester fra tilbyder

· Service og vedlikehold

Vi anbefaler tilbud fra Sikkerhetsgruppen AS som tar en årlig løpende pris fakturert pr. måned som dekker installasjon og løpende vedlikehold, samt tilkobling til sin Alarmsentral.

Alarmsentralen har følgende praksis ved alarmutløsning:

Ved varsel fra en detektor sender de en vekter. Hvis 2 detektorer aktiveres ringer de brannvesenet.

Videre vil Sikkerhetsgruppen installere type detektorer i garasjene som i hovedsak utløses ved varme og ikke støv. (Reduserer muligheten for falske alarmer).

Årlig kostnad for Sameiet er kr. 180.000 inklusive mva. I tillegg kommer eventuelle avgifter ved utrykninger. Avtaletid er 5 år.

Forslag til vedtak

Styret inngår avtale med Sikkerhetsgruppen AS for å installere brannvarsling system i garasjene HL 15 – 21 , HL 23 - 29 og HL 37. samt i alle sameiets 16 oppganger.

Sak 10

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ernst &Young AS har besluttet å selge ut deler av virksomheten i Norge til Cedra Group Norge AS. Den delen som selges omfatter også revisor for vårt sameie og for å beholde kontinuiteten med samme revisor som før, anbefales å velge «ny» revisor som er den delen som skilles ut fra Ernst & Young AS

Forslag til vedtak:

Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

TC Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjente forslag til valg av ny revisor

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hans Edvard Aanonsen

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

- Gerhard B.Sørensen-Fuglem
- Helene Renate Kaarem

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

- Hilde Østberg
- Nuria Minguez Esteve

Valg av 2 valgkomitee Velges for 3 år
Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Knut Holland Istad
- Tom Edward Mortlock Breirem

Vedlegg

1. LTBS - innstilling 2026.pdf

0

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Edvard Aanonsen (fra 1. desember 2025)	Hoffsj Løvenskioldsv 29B
	Fabian van Der Burg (frem til 1. desember 2025)	
Styremedlem	Tom Breirem	Hoffsj Løvenskioldsv 19
Styremedlem	Knut Francke	Hoffsj Løvenskioldsv 27B
Styremedlem	Knut Istad	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Styremedlem	Bjørn Erik Thilert	Hoiffsj Løvenskioldsv 25A
Varamedlem	Anne Grethe Garaas	Hoffsj Løvenskioldsv 29A

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 180 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 hatt 13 styremøter i 2025 og 4 styremøter hittil i 2026.

Fabian van der Burg ble valgt til styreleder på årsmøtet 6. mai 2025. Han flyttet høsten 2025 fra Sameiet og Hans Edvard Aanonsen som ble valgt til varamann på årsmøtet, ble på et ekstraordinært Årsmøte 1. desember 2025 valgt som ny styreleder frem til årsmøte våren 2026.

På våren 2025 ble det inngått ny *vaktmester*avtale med PMH Norge AS via deres selskap Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS. Dette selskapet hadde fungert som midlertidig vaktmester, og vi har hatt god erfaring med arbeid som er utført. Forhåpentlig har vi nå fått en god og stabil vaktmestertjeneste.

Vedlikehold av grøntanlegg ble de 2 foregående år utført av Green Garden. Styret valgte å ta en anbudsrunde for å vurdere om det var alternative virksomheter som kunne utføre arbeidet rimeligere enn Green Garden. Valget falt på vårt vaktmesterselskap som leverte et bedre anbud enn andre tilbydere.

Vaktmesterleiligheten i nr. 31b er leid ut på det åpne markedet via Enklere Utleie AS.

Varmtvannstankene i nr. 15 til 21 ble skiftet ut på ettersommeren 2025. Beredere fra sameiets etablering i 1985 ble fornyet. De var blitt ustabile driftsmessig og uøkonomiske med stort varmetap.

Styret har vurdert muligheten for å skifte programvareplattform for administrasjon og betaling av elbillading til et enklere og bedre system. Boligsameiets eldre ladebokser har dessverre tekniske begrensninger som gjør dette vanskelig. Styret har derfor i første omgang konsentrert seg om å strømlinjeforme dagens faktureringsprosess, slik at eiere av ladeboksere heretter skal kunne faktureres kvartalsvis.

Det har vært enkelte problemer med noen av heisene i løpet av året. Det er derfor inngått en ny serviceavtale med Motum, og de har også gjort en god del utbedringer i 2025 og som vil fortsette inn i 2026. Vi vil ved utgangen av 2026 ha ferdigstilt renoveringen av heisene, og for 2027 har vi vedtatt en ny serviceplan for heisene med et servicebesøk 4 ganger i året for å unngå at slitte deler medfører stopp.

Større vedlikeholdsprosjekter
Gavlveggene på blokkene nr. 23, 25, 37, 29 og 31 ble rehabilitert i 2024. Styret har arbeidet med planen for videre arbeid med gavlvegger for blokkene 37 og 39. Det er også fornuftig å skifte vinduer samtidig som gavlveggene blir oppgradert og bedre isolert. Videre planlegges det å skifte vinduer på nordveggene som ikke er under tak.

Vinduene i sameiet er fra byggeperioden 1984/85, dvs. mer enn 40 år gamle. De består av isolerglass med treramme og hadde den kvaliteten som var vanlig med datidens krav. Styret har de senere år fått flere meldinger om omfattende råteskader på vinduer, og noen som ikke lenger sitter forsvarlig fast til veggen. Utbedring er viktig for å hindre fukt og råteskader på bygningene. Derfor har styret konkludert med at det må gjøres endring i

sameiets Langtidsplan. Utskifting av vinduer på gavlvegger, karnapp og andre vinduer som ikke står under tak må prioriteres. Styret tar sikte på at tiltaket blir startet i inneværende år og sluttføres i 2028.

Styret tar sikte på følgende plan årene 2026 til 2028:

For nr. 37 og 39 vil gavlvegger rehabiliteres med nytt panel og isolasjon. Vinduer på disse, samt nordveggene (vinduer som ikke ligger under tak) skiftes med nye og bedre vinduer. Dette arbeidet er under planlegging, og det er gjort avtale med OBOS Prosjekt AS om å lede dette arbeidet. For nr. 37 og 39 vil arbeidet bli utført i 2026. Videre vil det vurderes oppstart for blokkene 15 til 21 hvis tilbudet fra entreprenør er innenfor en ramme som vi kan finansiere

I 2028 planlegges tilsvarende arbeid på blokkene nr. 23, 25, 27, 29 og 31. Alle vinduer under tak, dvs. terrassefasadene og balkongene på nordveggen, er vurdert som gode og fornyes ikke i denne omgang.

Dette er en stor investering for sameiet. Forhåpentlig er det ikke nødvendig med andre større arbeider i denne perioden. Det foreligger pr. skrivende stund ikke bindende tilbud på arbeidet. Siden arbeidet er planlagt over en 3 års periode vil finansiering i hovedsak utgjøres av Sameiets likviditetsbeholdning og løpende innbetaling av felleskostnader. Styret vil orientere nærmere på årsmøtet i april da vi forventer å ha fått pristilbud, og får mer oversikt over finansieringen.

Spesielt om terrassefasader
I henhold til boligsameiets vedtekter er det kun heiskostnader og kostnader til elbil-ladere som er unntatt felleskostnader. Med dagens regelverk innebærer dette at seksjonseiere som har skiftet eller velger å skifte terrassefasade for egen regning, ikke er fritatt for å delta i finansieringen av den tilsvarende del av boligsameiets fasadeprosjekt.

Brannsikring
Årsmøtet 6. mai 2025 besluttet at styret skulle utrede hensiktsmessigheten ved å installere røykvarslere i garasjeanlegget. Styret har fått utarbeidet en Brannteknisk Tilstandsanalyse høsten 2025. Analysen påpeker en rekke mindre tiltak, blant annet flere brannslukkere i oppgangene og mer rydding av garasjene og oppgangene.

Med hensyn til brannvarsling i garasjer og oppganger, er det for bygg av vår aldersklasse ikke krav, men anbefales spesielt i garasjer hvor det er boliger i etasjene over. El biler brenner ikke oftere enn fossilbiler, men utvikler ved eventuelt brann, mer varme som kan påvirke bygningskonstruksjoner, spesielt hvis brannen ikke kommer raskt under kontroll. Oppstår det brann om natten, og det tar tid til det blir oppdaget, kan det være kritisk for bygget. Styret har bedt om forslag til løsninger og pristilbud fra flere leverandører. Saken vil bli behandlet på kommende årsmøte.

God brannsikring er i alles interesse og er nå lagt inn som eget «Tema» på Vibbo.

Endring i avtaler

<u>Vedlikehold av grøntanlegg.</u>

- Avtalen med Green Garden er ikke fornyet for 2026

BESKYTTET

- Avtale med PHM Norge AS ble inngått desember 2025. PHM er eier av Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS som er selskapet som utfører jobben.

Uforutsette hendelser

Vi har fortsatt flere vannskader. Det er viktig at seksjonseierne gjør sitt for å begrense risiko for vann- og råteskader ved renovering av kjøkken og bad slik våre vedtekter beskriver.

Dugnad

Det ble avholdt en vellykket vårdugnad i 2025, med godt oppmøte og som alltid godt arrangert og gjennomført av Grønt Komiteen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Årsresultatet viser et overskudd på kr 2.483.944, betydelig bedre enn det budsjetterte underskuddet på -2.279.866. Ettersom regnskapet i prinsippet føres etter kontantprinsippet, innebærer dette også at likviditetssituasjonen pr. 31.12.25 er tilsvarende bedre enn forutsatt. Selskapets samlete bankinnskudd pr. 31.12.25 er kr 6.710.443, og boligsameiet har ingen finansiell gjeld. Dette innebærer at boligsameiet står godt rustet til å møte fremtidige investeringer i vedlikehold.
Det er flere årsaker til det positive resultatet. For det første ble garasjevaskprosjektet som var budsjettert med MNOK 2 utsatt til 2026, samtidig som vi nå ser at prosjektet kan gjennomføres til en vesentlig lavere kostnad enn tidligere forutsatt. For det andre er varmtvannprosjektet gjennomført på en vesentlig mer kostnadseffektiv måte enn forutsatt.

2025-budsjettet ble utarbeidet da vi var i prosess for å skifte leverandør av vaktmestertjenester og hvor det derfor var betydelig usikkerhet om kostnadsnivået. Det viser seg nå at boligsameiets nye vaktmestertjeneste er betydelig rimeligere enn den gamle, uten at dette har gått på bekostning av kvaliteten. 2025-budsjettet inneholdt også en avsetning til dekning av sluttoppgjør med vår tidligere vaktmester, hvor det var stor uenighet om beløpets størrelse. Vi kom frem til en avtale om sluttoppgjør som vi under omstendighetene vurderer som svært tilfredsstillende.

Inntektene fra elbillading er vesentlig høyere enn budsjettert som følge av man gjennom en mer strømlinjeformet faktureringsprosess har tatt igjen etterslepet i utfaktureringen. Styret tar sikte på kvartalsvis fakturering av ladebokseierne fra 1.1.26.

Heisfondet viser pr. 31.12.25 en underbalanse på kr 197.802 Et prosjekt for å eliminere etterslepet i heisvedlikehold ble startet i 2025 og vil bli ferdigstilt i 2026. Fra og med 2027 regner styret derved med at heiskostnadene vil bli vesentlig redusert. Vi legger således til grunn at heisfondet vil komme i balanse innen rimelig tid, selv uten økning av heisinntektene.

Fellesinntektene ble økt med 4 % fra 1.1.25,

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Det budsjetteres med et årsresultat på kr 28.270. Dette innebærer at selskapets samlete bankinnskudd pr. 31.12.26 vil ligge på omtrent samme nivå som ved årets inngang, MNOK 6.7.

Basert på dagens husleienivå og ordinær drift er det et fast mønster at boligsameiets årlige egenfinansieringsevne til vedlikeholdsinvesteringer utgjør i størrelsesorden 3.5 mill. For 2026 er det budsjettert med vedlikeholdsinvesteringer på kr 3.450.000.

Den klart største enkeltposten er vedlikehold av gavlveggene med tilhørende vindusutskifting på HL37 og 39, som forventes å koste kr 3.150.000. Styret tar sikte på tilsvarende vedlikehold av boligsameiets resterende gavlvegger og vinduer i 2027 og 2028.

I tillegg legges det i 2026 opp til investeringer i garasjevask (kr 150.000) og helt nødvendige tiltak for brannsikring (kr 150.000).

For sesongen 2026 har vi skiftet leverandør av gartnertjenester. Dette forventes å gi en vesentlig besparelse, uten å gå på bekostning av kvaliteten.

Boligsameiet har inngått avtale om Norgespris og legger til grunn at avtalen videreføres gjennom 2026.

En av budsjettets største enkeltposter er forsikring. Gjensidiges økning av forsikringspremien fra 2025 til 2026 på 9,3 % må vurderes i lys av at premienivået har vært holdt uforandret flere år på rad og at en anbudsinnbydelse som ble gjennomført for et par år siden viste at Gjensidige lå betydelig lavere i pris enn konkurrentene.

Husleien ble økt med 3.5 % fra 1.1.26.

BESKYTTET

Fremtidige planer
Styrets langtidsplaner for vedlikeholdsinvesteringer oppdatert pr. Mars 2026, se tabell.
Beløp i mill. kroner (2026 kr).

	2026 Budsjett	2027	2028	2029	2030	2031-2035	2036-2041
Gavlvegger og alle vinduer som ikke er under tak	3,15	3,5	5,5				
Vinduer under tak (terrassefasader sør og nord)						11	11
Brannsikring varselanlegg og el kontroll , brannslukkere etc.	0,15	0,25	0,25	0,25	0,25	1,25	1,25
Garasjevask	0,15						
Sum	3,45	3,75	5,75	0,25	0,25	12,,25	12.25

I tillegg forventes at det etter 2030 vil være behov for rørfornyelse som kan koste fra kr 100.000 til kr 200.000 pr. seksjon. Beløp her er foreløpig ikke estimert.

LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971276894, KLIENTNR. 1217

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
		10 824	10 848		
Innkrevde felleskostnader	2	963	101	10 953 134	11 521 676
Ladeinntekter elbil		351 464	0	130 000	130 000
Andre inntekter	3	241 493	91 375	150 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 417 920**	**10 939 475**	**11 233 134**	**11 751 676**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 350	-50 551	-72 000	-72 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 009	-350 000	-370 000
Avskrivninger	14	-69 704	-69 703	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 613	-11 945	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-316 445	-309 785	-328 000	-337 000
Konsulenthonorar		-60 320	-53 934	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	7	-2 466 204	-5 639 706	-6 627 000	-4 676 630
Heis	8	-585 546	-187 314	0	0
Forsikringer		-1 008 273	-865 460	-1 027 000	-1 103 856
Kommunale avgifter	9	-1 432 209	-1 321 160	-1 435 000	-1 582 000
Energi/fyring	10	-815 907	-787 589	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-487 315	-524 765	-450 000	-463 500
Andre driftskostnader	11	-1 567 069	-1 061 038	-2 320 000	-2 214 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 223 955**	**-11 232 959**	**-13 603 000**	**-11 813 406**
DRIFTSRESULTAT		**2 193 966**	**-293 484**	**-2 369 866**	**-61 730**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	290 110	248 139	90 000	90 000
Finanskostnader	13	-132	-693	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**289 978**	**247 447**	**90 000**	**90 000**
ÅRSRESULTAT		**2 483 944**	**-46 038**	**-2 279 866**	**28 270**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-46 038		
Til opptjent egenkapital:		2 483 944	0		

LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971276894, KLIENTNR. 1217

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	400 000	400 000
Andre varige driftsmidler	15	23 045	92 749
SUM ANLEGGSMIDLER		**423 045**	**492 749**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer	16	1 675	188 431
Forskuddsbetalte kostnader		119 527	26 987
Andre kortsiktige fordringer		0	6 464
Driftskonto OBOS-banken		888 234	1 526 679
Sparekonto OBOS-banken		5 655 904	2 475 418
Sparekonto OBOS-banken II		166 305	282 944
SUM OMLØPSMIDLER		**6 831 644**	**4 506 923**
SUM EIENDELER		**7 254 689**	**4 999 671**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 337 448	3 853 505
SUM EGENKAPITAL		**6 337 448**	**3 853 505**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		587 144	546 162
Leverandørgjeld		330 097	525 005
Annen kortsiktig gjeld		0	75 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**917 241**	**1 146 167**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 254 689**	**4 999 671**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03. 2026
Styret i Lyse Terrasse Boligsameie

Hans Edvard Aanonsen	Bjørn Erik Thilert	Tom Edward Mortlock Breirem
Knut Hølland Istad	Knut Wilhelm Francke	

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

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	8 985 958
Heis	291 174
Leie - vaktmesterbolig	-162 323
Leie - dekning felleskostnader	-18 142
Vedlikeholdsfond	1 728 295
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 824 963**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avsetninger	78 325
Elbil	3 368
Utleie	159 801
SUM ANDRE INNTEKTER	**241 493**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-49 350
Gaver til ansatte	-3 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-52 350**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 613
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 613**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-350 793
Drift/vedlikehold VVS	-1 064 488
Drift/vedlikehold elektro	-414 007
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-435 158
Drift/vedlikehold brannsikring	-88 650
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 955
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 556
Egenandel forsikring	-56 000
Kostnader dugnader	-3 597
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 466 204**

NOTE 8
HEIS

IB 010125	**96 570**
Inntekter heis	291 174
Kostnader heis	-585 546
SUM HEIS	**-294 372**
UB 311225	**-197 802**

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-905 283
Feie- og tilsynsgebyr	-43 011
Renovasjonsgebyr	-483 915
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 432 209**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-815 907
SUM ENERGI / FYRING	**-815 907**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-40 662
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 833
Vaktmestertjenester	-724 472
Renhold ved firmaer	-503 197
Snørydding	-182 335
Andre driftskostnader	-22 806
Trykksaker	-12 421
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-2 054
Porto	-1 625
Vedlikehold biler/maskiner	-32 054
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 749
Øreavrunding	144
Velferdskostnader	-12 305
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 567 069**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	93 845
Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 890
Renter av sparekonto i OBOS-banken	186 990
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	99
Andre renteinntekter	2 286
SUM FINANSINNTEKTER	**290 110**

NOTE 13

FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-132
SUM FINANSKOSTNADER	**-132**

NOTE 14
LEILIGHETER

Leiligheter	400 000
SUM LEILIGHETER	**400 000**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 169

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2023	69 136	
Avskrevet tidligere	-23 045	
Avskrevet i år	-23 045	
		23 045
Gressklipper		
Tilgang 2022	139 975	
Avskrevet tidligere	-93 317	
Avskrevet i år	-46 658	
		23 045
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**23 045**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-69 704**

NOTE 16
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	1 924
Tap på krav	-249
SUM KUNDEFORDRINGER	**1 675**

Shape the future with confidence

/se Terrasse Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyse Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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.

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, 03. Mars 2026 ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen Statsautorisert
revisor

Penneo Dokumentnøkkel: POSAZ-ZNG79-7BYTZ-6PPW7-JK8ZI-XRE9B

Valgkomiteens innstilling til årsmøte 29.04.2026

Til årsmøte er følgende tillitsvalgte på valg:

Styret:

- Hans Edvard Aanonsen (styreleder)
- Tom Edward Mortlock Breirem (styremedlem)
- Knut Hølland Istad (styremedlem)
- Anne Grethe Hoel Garaas (varamedlem)
- Nytt varamedlem

Aanonsen ble som kjent valgt til ny styreleder på ekstraordinært årsmøte før jul, for perioden frem til dette årsmøtet. Han var da varamedlem i styret, slik at det nå er to varamedlemmer som skal velges. Styremedlemmer velges normalt for en periode av to år.

Valgkomiteen:
- Gunnar H. Lindeman (trekker seg pga flytting)
- Toril Jørgensen

Medlemmer til valgkomiteen velges for en periode på tre år.

Kort om valgkomiteens arbeid
Valgkomiteen takker for innspill vi har fått til aktuelle kandidater. Vi har hatt samtaler med alle aktuelle kandidater, også de medlemmene som er på valg. Dessverre stiller hverken Breirem, Istad eller Garaas til gjenvalg, men vi er svært glade for at Aanonsen har sagt seg villig til å sitte som styreleder i ett år til. Heller ikke Lindemann eller Jørgensen stiller til gjenvalg i valgkomiteen.

I prosessen har valgkomiteen lagt vekt på å finne kandidater som representer sameierne på en god måte, både med hensyn til kvinneandel, alder m.m. Vi har også lagt vekt på at kandidaten selv bor i sameiet, og mener vi har funnet et godt og representativt utvalg.

Komiteens innstilling til nye medlemmer i styret:
- Styreleder: Hans Edvard Aanonsen (1 år)
- Styremedlem: Gerhard B. Sørensen-Fuglem
- Styremedlem: Helene Renate Kaarem
- Varamedlem: Nuria Minguez Esteve
- Varamedlem: Hilde Østberg

Presentasjon av kandidatene

Hans Edvard Aanonsen (79 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 fem ulike styrer gjennom min yrkeskarriere. Har bodd i sameiet i seks år.

Gerhard B. Sørensen-Fuglem (29 år):
Min samboer og jeg overtok leiligheten vi nå bor i den 01.05.2025. Jeg kommer fra opprinnelig Trondheim, men jobber nå på Lilleaker hos NORSKOG. Jeg er av utdanning Forstkandidat fra Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet på Ås og har ellers en bachelorgrad innen friluftsliv og naturguiding fra Sogndal.

Av erfaringer som kan være relevante for å sitte i styret i Lyse terrasse så har jeg vært aktiv innen flere styrer og foreninger som student, både som leder og andre verv som styremedlem. I en toårsperiode var jeg styremedlem i Velg Skog som representant for Norges miljø- og Biovitenskapelige Universitet. Velg Skog jobber sammen med alle de største aktørene i skognæringen for å øke rekrutteringen til skogfaget og er en del av NHO. Jeg har også noe bygningsteknisk erfaring.

Helene Renate Kaarem (34 år):
Jeg er født og oppvokst i Oslo. Jeg er utdannet ved BI og Politihøgskolen, og er statlig ansatt.
Jeg og min samboer venter vårt første barn i april 2026.
Vi overtok leiligheten vår i Hoffsjef Løvenskioldsvei 25a i desember 2025. For tiden pusses denne opp og vi gleder oss til å flytte ordentlig inn. Jeg har ingen erfaring med styrearbeid fra tidligere, men ser frem til muligheten til å bidra til et veldrevet borettslag dersom jeg skulle bli valgt.

Nuria Minguez Esteve (35 år):
Jeg er opprinnelig spansk, men har bodd i Norge i over 10 år. Jeg er utdannet romfartsingeniør og har jobbet i bransjen i 9 år. Mannen min, som er norsk og som har bodd i dette sameiet siden han var liten, og jeg har en datter på 3 år. Vi bodde i sameiet fra 2016-2017 og så fra sommeren 2024, da vi flyttet tilbake. For tiden pusser vi opp på 23B og vi gleder oss til å flyte inn.

Tidligere styreerfaring: Jeg var styreleder i et nyetablert sameie på Gjøvik med 78 leiligheter fra etableringen i 2019 til 2022. Deretter var jeg vanlig styremedlem fram til 2024. Jeg har også vært med i sosialkomiteen og valgkomiteen i samme sameie.

Hilde Østberg (58 år):
Jeg har vokst opp i et stille område nær St. Hanshaugen i Oslo. Startet yrkeslivet med å jobbe innen transport, spedisjon og shipping (linjeagentur) for ulike rederier. Jeg valgte å endre yrke og endte opp som barnevernspedagog tilknyttet Ullern bydel.

Jeg har bodd i bydelen i snart 25 år og i vårt sameie siden 2014. Kjøpte en leilighet med tanke på et kortvarig opphold her - men trives så godt at jeg ble her. Satt som varamedlem i sameiets styre fra 2015 til 2017.

Komiteens innstilling til nye medlemmer i valgkomiteen:

- Tom Edward Mortlock Breirem
- Knut Hølland Istad

Begge kandidatene har sittet i styret i inneværende periode, og presenteres derfor ikke nærmere her.

Honorar til styret

Det fremkommer av våre vedtekter at det er valgkomiteen som skal innstille på honorar til et samlet styret. Samlet honorar ble for et par år siden økt fra kr 300 000 til kr 350 000. Valgkomiteen forslår ingen ytterligere øking nå.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen i Lyse Terrasse Boligsameie

Toril Jørgensen Jostein Mykletun Gunnar H. Lindeman

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 1217 **Selskapsnavn:** LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971276894
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Lilleaker Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

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.

Styrets innstilling
Per P. Hodneland foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Per P. Hodneland er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jarle Hammerstad og Isabella Børja er 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 350 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Aktivering av DEFA Power-app funksjonalitet for brukere av ladeanlegget for el-biler i sameiets garasjer

Fremmet av: Isabella Børja og Frank Newell Kidder

Flere beboere har nå installert DEFA Power-ladere, slik sameiet har anbefalt. Per i dag fungerer laderne kun som «enkle» strømuttak» fordi app-tilgang og brukerfunksjonalitet ikke er aktivert. Dette innebærer at vi ikke kan starte/stoppe lading, se eget forbruk eller benytte styringsfunksjoner via DEFA-appen.

Det er i dag heller ikke mulig for den enkelte sameier å låse ladestasjonen når den ikke er i bruk. Det vil si at den står åpen og tilgjengelig for hver som får kjørt bilen sin inn i garasjen – uansett om vedkommende har legitim adgang til garasjen eller ikke. Ved langvarig fravær som ferie, eller regelmessige fravær, er det mulig å¨påføre eiere av ladeuttak betydelige ulemper.

Hvis vi forutsetter at installasjonen er utført i henhold til DEFA sine rutiner er årsaken at DEFA-appen i dag ikke kan brukes sannsynligvis administrativ: Sameiet må registreres som «Site owner» i DEFA Power Portal og deretter tildele hvert ladepunkt til riktig bruker. Dette gjøres ved at hver beboer med lader legges inn med e-post, Beboer mottar deretter invitasjon og kan aktivere appen for å få full funksjonalitet. Før dette er gjort, får ikke beboere tilgang til appen. Dette er standard prosedyre hos DEFA og tar normalt kort tid å sette opp. Defa Norge kan bistå direkte (support@defa.com) eller gjennom https://www.defa.com/no/support/defa-power/.

Styrets innstilling
Styret støtter i prinsippet forslaget, men funksjonaliteten kan ikke realiseres på den måte forslagsstillerne har beskrevet. Årsaken til dette er at så lenge laderne ligger i Cloud Charge, er det ikke mulig å få de samme funksjonaliteter som er i Power App. Årsaken er at laderne ligger i et fellesskap med hverandre for styring av ladestrøm. Skal laderne legges over til de enkelte brukere, mister boligsameiets styre kontroll og mulighet for avlesing inne i Cloud Charge portalen.

Forslaget må derfor gjennomføres på følgende måte: I dag er alle boligsameiets ladebokser «åpne», dvs. tilgjengelig for lading av hvem som helst. Gjennom Cloud Charge nye portal kan imidlertid hver enkelt

ladebokseier velge om ladeboksen skal være «åpen» eller «lukket». «Lukket» innebærer at ladeboksen kun er tilgjengelig for brukere som ladebokseier har autorisert.

Endring av ladeboksens status fra «åpen» til «lukket» (eller motsatt) kan imidlertid ikke foretas av den enkelte ladebokseier via app, men må foretas av boligsameiets administrator som er knut.francke@gmail.com. Gjennom Cloud Charge nye portalen kan ladebokseier også følge med på eget strømforbruk.»

Seksjonseiere som ønsker å lukke sin ladeboks for ikke-autorisert bruk må følgelig kontakte knut.francke@gmail.com. De vil da motta invitasjon med tilgang til Cloud Charge app hvor de selv kan registrere en eller flere autoriserte bruker.

Gjennom Cloud Charge nye portal kan ladebokseier også følge med på eget strømforbruk. Også ladebokseiere som ikke ønsker å «lukke» ladeboksen for uautorisert bruk, kan be knut.francke@gmail.com om invitasjon med tilgang til Cloud Charge app.

Styret støtter i prinsippet forslaget fra de to seksjonseierne, men presiserer at selve prosedyren for å oppnå den ønskete funksjonalitet vil være annerledes enn beskrevet i deres forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bestiller fullføring av installasjon og oppsett av DEFA ladeanlegget – inkludert oppsett og aktivering av DEFA Power-app. Med all funksjonalitet tilgjengelig for sameiets bruker. Dette kan bl.a. medføre: · Styret registrerer sameiet som Site owner i DEFA Power Portal (evt, med hjelp fra installatør eller DEFA support) · Styret etablerer en enkel rutine for å legge inn beboere og knytte ladepunkter til bruker (e-postinvitasjon fra portalen) · Dette gjøres tilgjengelig for alle eksisterende og fremtidige brukere av DEFA-ladere. Vi håper at styret kan ta denne saken, slik at ladeanlegget kan brukes med full funksjonalitet, i tråd med intensjonen da systemet ble valgt. Forslaget vedtas med de pressiseringer om fremgangsmåte som er beskrevet i styrets innstilling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av farge på markisestoff ved utskifting av hele markiser og/eller markisestoff

Fremmet av: Stephanie Moer og Hans E. Aanonsen, HL 29B

Ved fremtidig behov for utskifting av markiser og/eller markisestoff anbefales det at det velges et nøytralt, ensfarget og lysere stoff som vil stå godt til fasadene i rød tegl, brunsvart treverk og «off-white» malt betong.

Vi foreslår f.eks. et sandfarget stoff med rette kapper. Dette vil gi fasadene et harmonisk og stilrent helhetsinntrykk, og innenfra vil markisestoffet gi et lyst og rolig inntrykk som vil passe til alle interiører.

Det understrekes at forslaget ikke innebærer krav til utskifting av markiser eller stoff. Men etter hvert som markiser og/eller stoff bør skiftes, håper vi at sameiet (styret) kan enes om en standard for markiser som på sikt vil heve helhetsinntrykket av boligene. Slik markisene fremstår nå virket det veldig rotete og lite stilrent.

De siste årene har det blitt gjort flere positive oppgraderinger av høy kvalitet som fine inngangspartier, betongrehabilitering, glaserte takstein over boder og karnapp, samt smijerns rekkverk som erstatning for brunsvarte «planker». Terrasseblokkene i Lyse Terrasse fremstår med høyere kvalitet en «vanlige» Selvaagblokker. Men det er fritt frem for valg av markiser og stoff. Likeledes er det ikke fritt frem for beboere å male vinduer eller treverk i egen valgt farge, her er det selvfølgelig en standard som må følges. Markiser er også en stor del av fasaden og bør også være standardisert (slik det er bla for terrasseboligene i Sondreveien). Det er flere beboere som har etterlyst en slik standard for markiser. Vi mener at en gradvis oppgradering av markiser, en «modernisering» av fasadene i form av like detaljer vil gagne alle på sikt, også med henblikk på

verdi av egen bolig og attraktivitet. Det vil ta mange år før en slik utskiftning vil ha større effekt, men et sted må man begynne, og en standard for markiser vil være fornuftig.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. 11 stemte for og 27 stemte mot forslaget

9. Installasjon av brannvarslingsanlegg i garasjene under HL 15 – 21 , HL 23 – 29 og HL 37 samt i alle 16 oppganger i Sameiet

Fremmet av: Styret

På årsmøtet i mai 2025 ble vedtatt følgende:

«Styret pålegges å utrede hensiktsmessigheten ved å installere røykvarslere i garasjeanleggene. Styret pålegges videre å utrede kostnadene ved installasjon, drift og vedlikehold av røykvarslere og legge frem forslag til løsning på årsmøtet i 2026.»

Styret startet dette arbeidet etter sommeren 2025 med å engasjere et kompetent selskap innen brannsikring til å utarbeide en brannteknisk tilstandsanalyse for sameiet.

Denne tilstandsanalysen har gitt styret god informasjon om små og store tiltak som kan bedre brannsikkerheten i sameiet.

Med hensyn til brannvarsling som er et større tiltak, har styret med bakgrunn i tilstandsrapporten kommet til følgende:

- Installasjon av brannvarslere i garasjene under HL 15 – 21, HL 23 – 29 og HL 37

- Installasjon av brannvarslere i alle 16 oppgangene i sameiet

Brannvarslere i garasjene sikrer at en eventuell brann blir varslet i en tidlig fase og kan bli slukket/redusert før det blir gjort strukturell skade på bygningen. Spesielt er det viktig med varsling i de perioder hvor det er liten trafikk i garasjene (nattestid), slik at brannen da ikke får anledning til å utvikle seg.

Brannvarslere i oppgangene vil sikre at beboere oppnår raskere rømming i en tidlig fase av et branntilløp. Spesielt for de øvre etasjer hvor det er det begrenset mulighet for alternative rømmingsmuligheter er varsling viktig.

Styret har innhentet tilbud fra 4 forskjellige tilbydere. Viktig kriterier for valg av leverandør har i tillegg til pris vært:

· Bemannet Alarmsentral som mottar varsel ved branntilløp

· Teknisk løsning

· Referanse fra andre som benytter seg av tjenester fra tilbyder

· Service og vedlikehold

Vi anbefaler tilbud fra Sikkerhetsgruppen AS som tar en årlig løpende pris fakturert pr. måned som dekker installasjon og løpende vedlikehold, samt tilkobling til sin Alarmsentral.

Alarmsentralen har følgende praksis ved alarmutløsning:

Ved varsel fra en detektor sender de en vekter. Hvis 2 detektorer aktiveres ringer de brannvesenet.

Videre vil Sikkerhetsgruppen installere type detektorer i garasjene som i hovedsak utløses ved varme og ikke støv. (Reduserer muligheten for falske alarmer).

Årlig kostnad for Sameiet er kr. 180.000 inklusive mva. I tillegg kommer eventuelle avgifter ved utrykninger. Avtaletid er 5 år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret inngår avtale med Sikkerhetsgruppen AS for å installere brannvarsling system i garasjene HL 15 – 21 , HL 23 - 29 og HL 37. samt i alle sameiets 16 oppganger.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av revisor

Ernst &Young AS har besluttet å selge ut deler av virksomheten i Norge til Cedra Group Norge AS. Den delen som selges omfatter også revisor for vårt sameie og for å beholde kontinuiteten med samme revisor som før, anbefales å velge «ny» revisor som er den delen som skilles ut fra Ernst & Young AS

Forslag til vedtak:

Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

TC Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjente forslag til valg av ny revisor
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Edvard Aanonsen

Følgende stilte til valg:
Hans Edvard Aanonsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gerhard B.Sørensen-Fuglem
Helene Renate Kaarem

Følgende stilte til valg:
Gerhard B.Sørensen-Fuglem
Helene Renate Kaarem

Varamedlem (2 år)

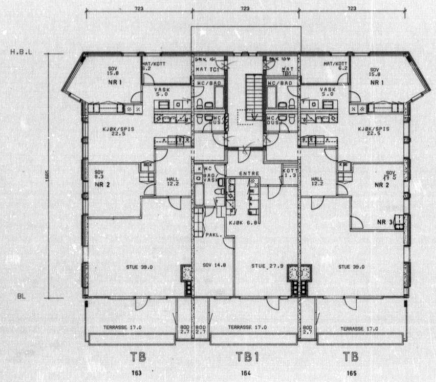
Følgende ble valgt:
Nuria Minguez Esteve
Hilde Østberg

Følgende stilte til valg:
Nuria Minguez Esteve
Hilde Østberg

Valgkomitee (3 år)

Følgende ble valgt:
Knut Holland Istad
Tom Edward Mortlock Breirem

Følgende stilte til valg:
Knut Holland Istad
Tom Edward Mortlock Breirem



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 FEB. 1965

9

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT ASTRUP

BCD | 28/MFL | OSLO

TEGNING OPPSTILT
PLAN 2. ETASJE

BLOKK 11 | PLASSERT FORKANT

DATO 25/-65 | TEGNET AV A.T. | KONTROLL

PROSJEKT NR. 1461 | A 11 B | F

TEGN. NR.

REV.	DATO	REV. OPPSTILT	REV. PLASSERT	KONTROLL
F				
E	20/1-65		GR	
D	7/1		GR	
C	31/1-65	INNGANGSPARTI	SIK	
B	26/4-65	TRAPPEROM	ARJ	
A	5/4-65	INNT. N/L TEGN.	GR	

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Bentsegata 2
0465 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.11.2023
ALF PETTER PETTERSEN	202312736 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse: HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 15 - 39
Eiendom: 28/591/0/0
Tiltakshaver: LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE
Søker: FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hoffsjef Løvenskiolds vei 15 - 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 31 stk. skorstein i Lyse Terrasse Boligsameie, mottatt 07.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202312736			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart			1/6
Tegning - Hoffsjef Løvenskiolds vei 15			1/7
Tegning - Hoffsjef Løvenskiolds vei 17			1/8
Tegning - Hoffsjef Løvenskiolds vei 19			1/9
Tegning - Hoffsjef Løvenskiolds vei 21			1/10
Tegning - Hoffsjef Løvenskiolds vei 23 A - B			1/11
Tegning - Hoffsjef Løvenskiolds vei 25			1/12
Tegning - Hoffsjef Løvenskiolds vei 27 A - B			1/13
Tegning - Hoffsjef Løvenskiolds vei 29 A - B			1/14

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

Tegning - Hoffsjef Løvenskiolds vei 39			1/15

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE, Postboks 6668 St Olavsplass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 — 0560 OSLO 5 · 68 30 40
OV/LO

Oslo, den 4.mars 1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.213-214-591 bl. 11, Hoffsjef Løvenskiolds vei 31

Journalnr. 83/752

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
28.1.87

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ansvarshavende
John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

OVL

Overingeniør
Olav Vevle

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

Stig. 6-54. ARKIVKRD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ANDREA EVELYN JENSSEN
HOFFSJ. LØVENSKIOLDS V 15
0382 OSLO

Din ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.06.2021
	202101100 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 15	Eiendom:	28/591/0/0
Tiltakshaver:	ANDREA EVELYN JENSSEN	Søker:	ANDREA EVELYN JENSSEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Hoffsjef Løvenskiolds vei 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring mottatt 09.06.2021.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101100			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 15

Dato: 30.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524338
8912442

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 591

Vi viser til bestilling av 20251230 for HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 15.

GNR. 28 BNR. 591

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.11.1953.

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

28173 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

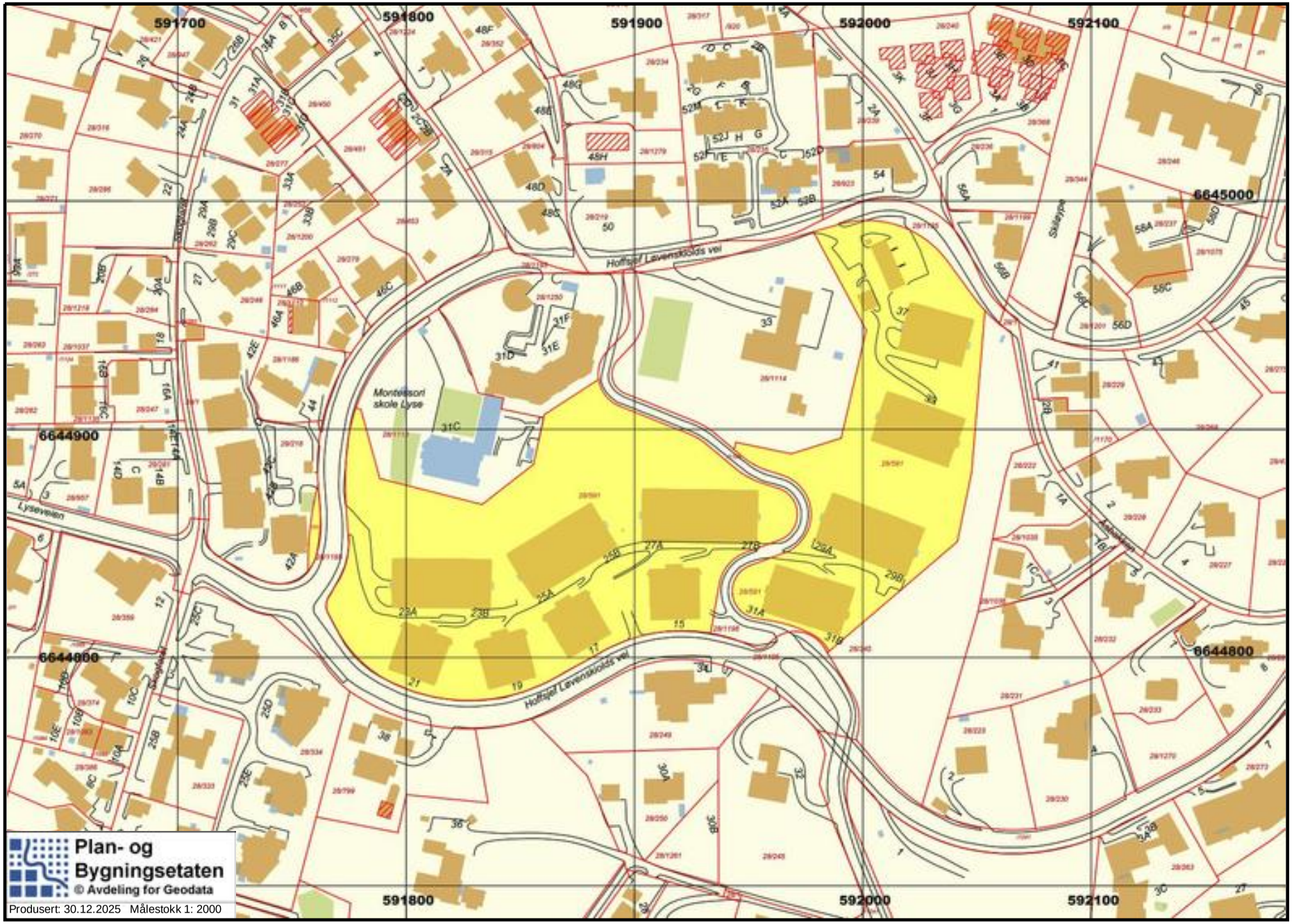
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

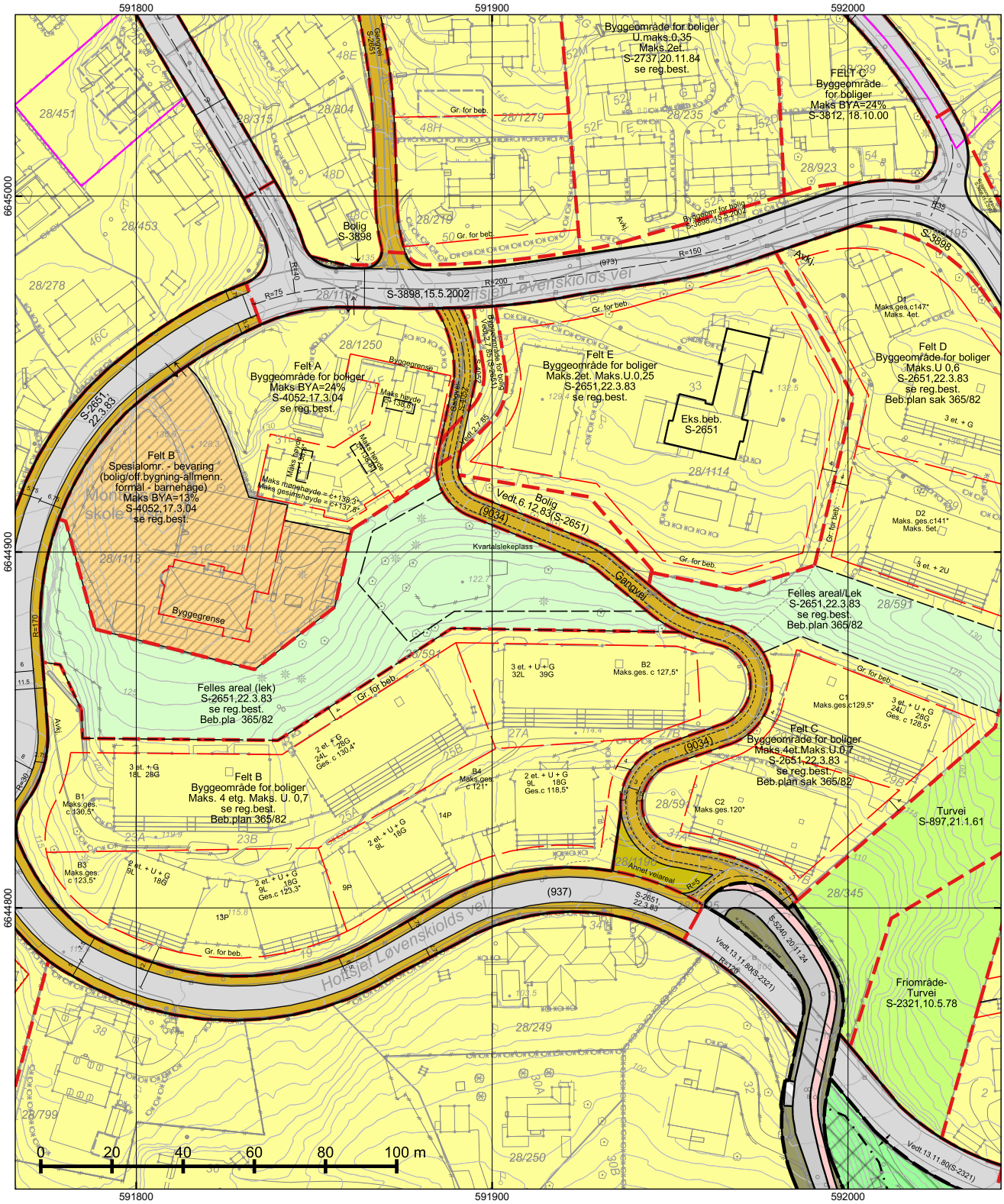
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


591700
591800
591900
592000
592100
6645000
6644900
6644800
Montessori skole Lyse
Hoffsjef Løvenskiolds vei
Lysevelen
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.12.2025 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

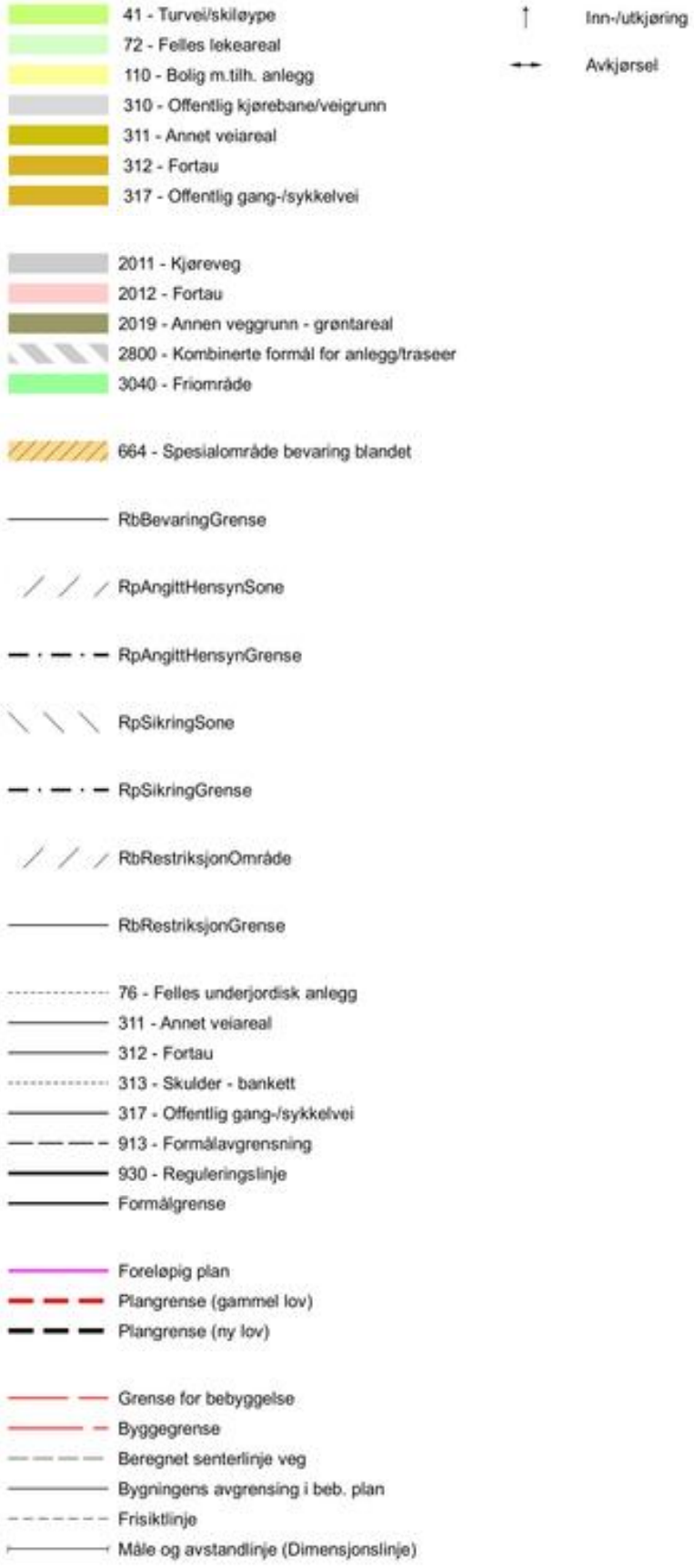
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

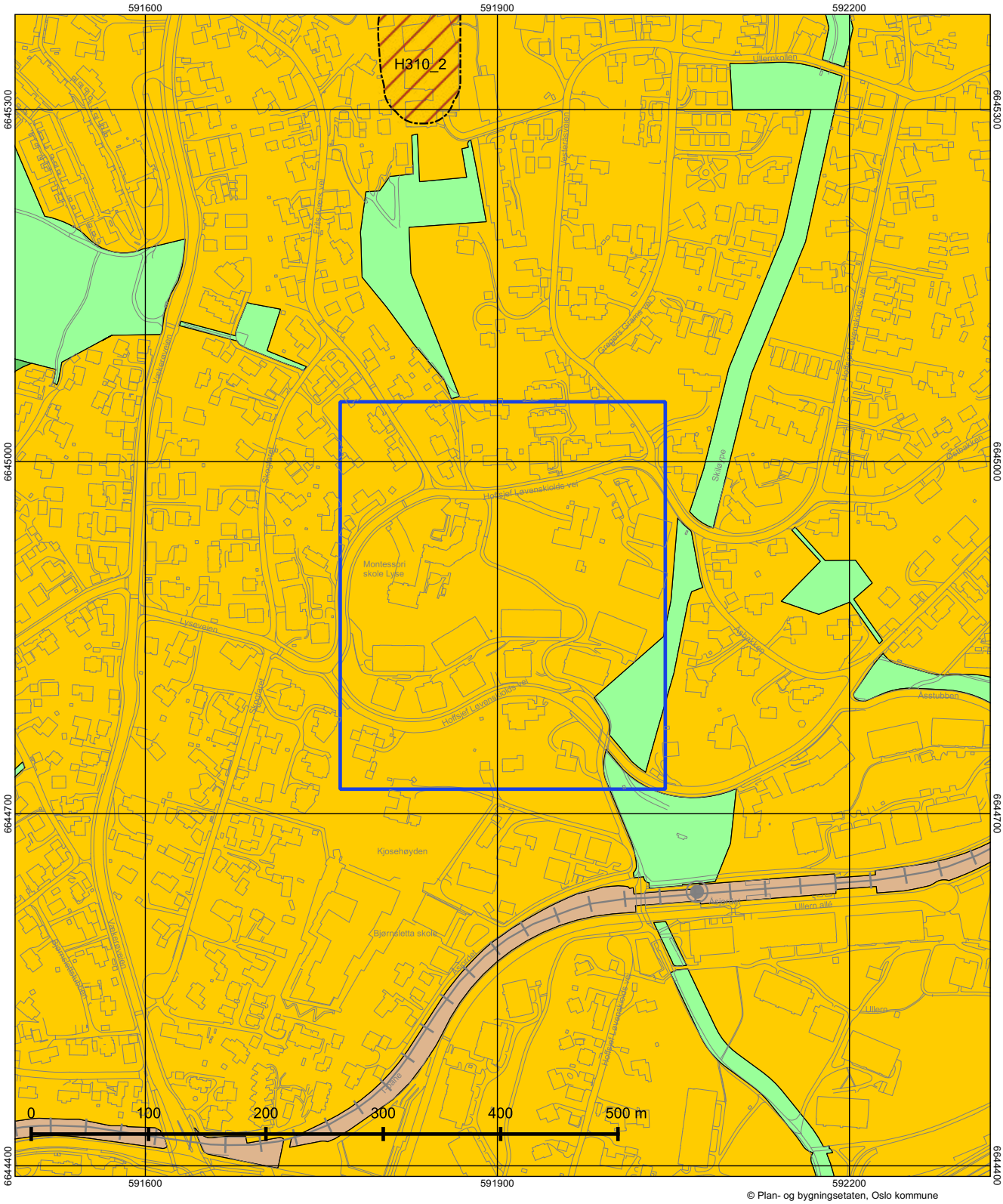
PlottID/Best.nr: 151181/ 86524338
Deres ref.:
Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/591

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: 30.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151181/86524338
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-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.

§ 7. Regulert fellesareal skal være felles for feltene B, C og D.
På offentlig gangvei mellom Hoffsjef Løvenskiolds vei (nord) og regulert friområde tillates kjøring til eiendommene 28/352, 315, 804, 219 og 234.
Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i området i samarbeid med Oslo Lysverker. Anleggene må i utformning og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

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

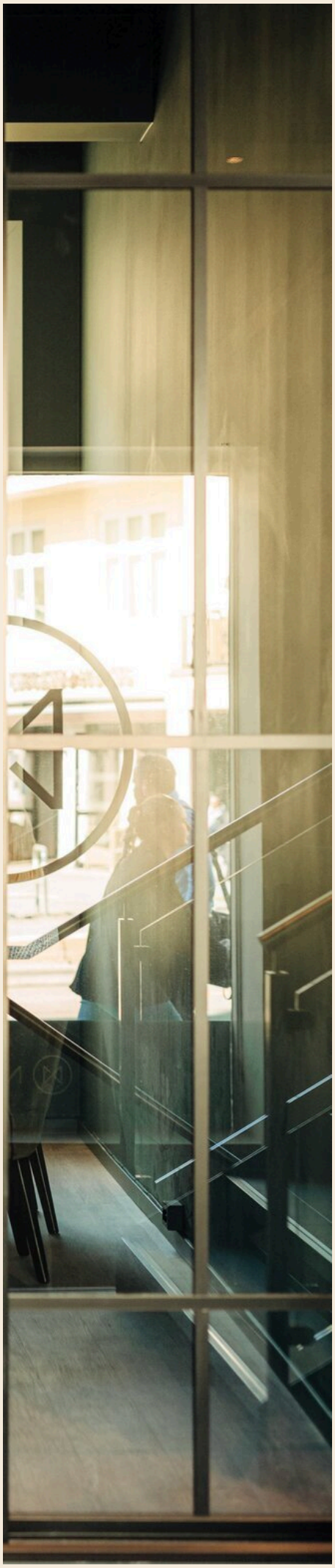
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0634/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 15 0382 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 591, snr 163 (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:



Peter Björklund
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
p.bjorklund@nordvikbolig.no
944 33 335



Marthe Skabo
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
m.skabo@nordvikbolig.no
991 04 502

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