



UTSIKTSDRØM PÅ GREFSEN

Betzy Kjelsbergs vei 7

Velkommen til  
din nye bolig





Dette er en delikat topp-hjørneleilighet med unike utsiktsforhold!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING  
Kr 5 600 000,-

OMKOSTNINGER  
18 602,-

TOTALPRIS  
5 849 223,-

FELLESKOSTNADER  
4 921,- pr. mnd

FELLESGJELD  
Kr 230 621,-

FELLESFORMUE  
21 848,-

BRA-I/BRA TOTAL  
65/70 kvm

BOLIGTYPE  
Andelsleilighet

EIEFORM  
Borettslag

ANTALL SOVEROM  
2

ETASJE  
11

BYGGEÅR  
1960

ENERGIMERKING  
F - Oransje

TOMTEAREAL  
14284 m² (eiet)

Din megler



Christoffer Vindum  
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner  
  
christoffer.vindum@emera.no  
+47 918 19 365



## Delikat 3-R topp-hjørneleilighet med solrik balkong og spektakulær utsikt over by og fjord. Fyring og vv inkl. Heis.

Christoffer Vindum v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til en fantastisk utsiktsleilighet i Betzy Kjelsbergs vei 7!

Dette er en flott 3-roms med en effektiv planløsning i et veldrevet borettslag. Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt område på Lillo, med kort vei til Nydalen, Storo og Grefsen. Her bor du med umiddelbar nærhet til offentlig transport, dagligvarebutikker, skoler, barnehager og marka.

Høydepunkter:

- <li> Lekker 3-roms toppleilighet
- <li> Sydvestvendt balkong på 8 kvm med svært gode solforhold
- <li> Panoramautsikt mot Oslofjorden og byen
- <li> Pent kjøkken fra 2018
- <li> Overflater pusset opp i 2018
- <li> Varmtvann, fyring, tv og internett inkludert i fellesutgifter
- <li> Heis
- <li> To boder i kjelleren
- <li> Gangavstand til Nydalen og Storo



Panoramautsikt av det sjeldne.

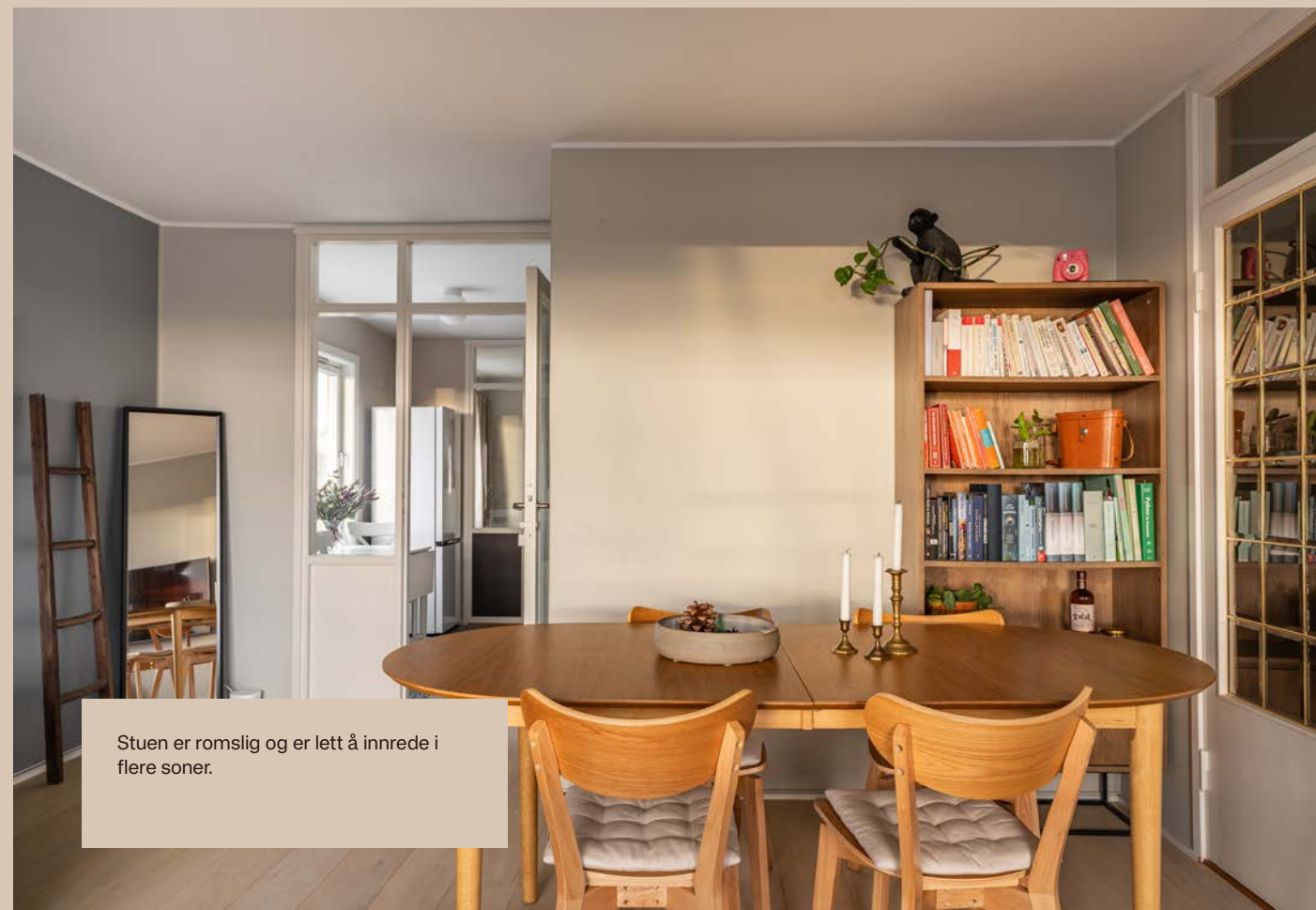


Holmenkollen i vest.

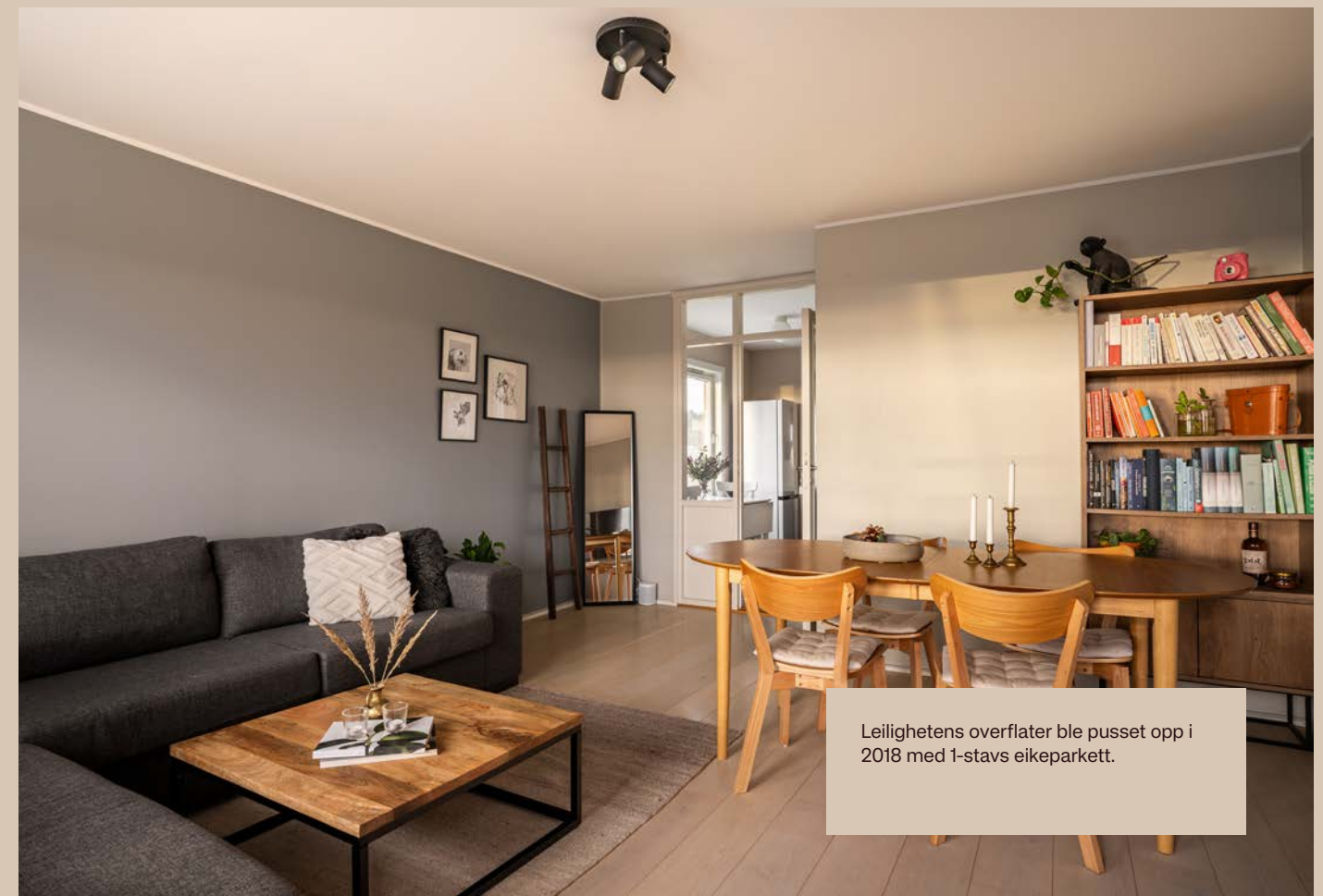




Dette er en flott 3-roms med en effektiv planløsning i et veldrevet borettslag på Grefsen.



Stuen er romslig og er lett å innrede i flere soner.



Leilighetens overflater ble pusset opp i 2018 med 1-stavs eikeparkett.



God plass til stor spisegruppe, ideelt for hyggelige måltider med venner og familie.



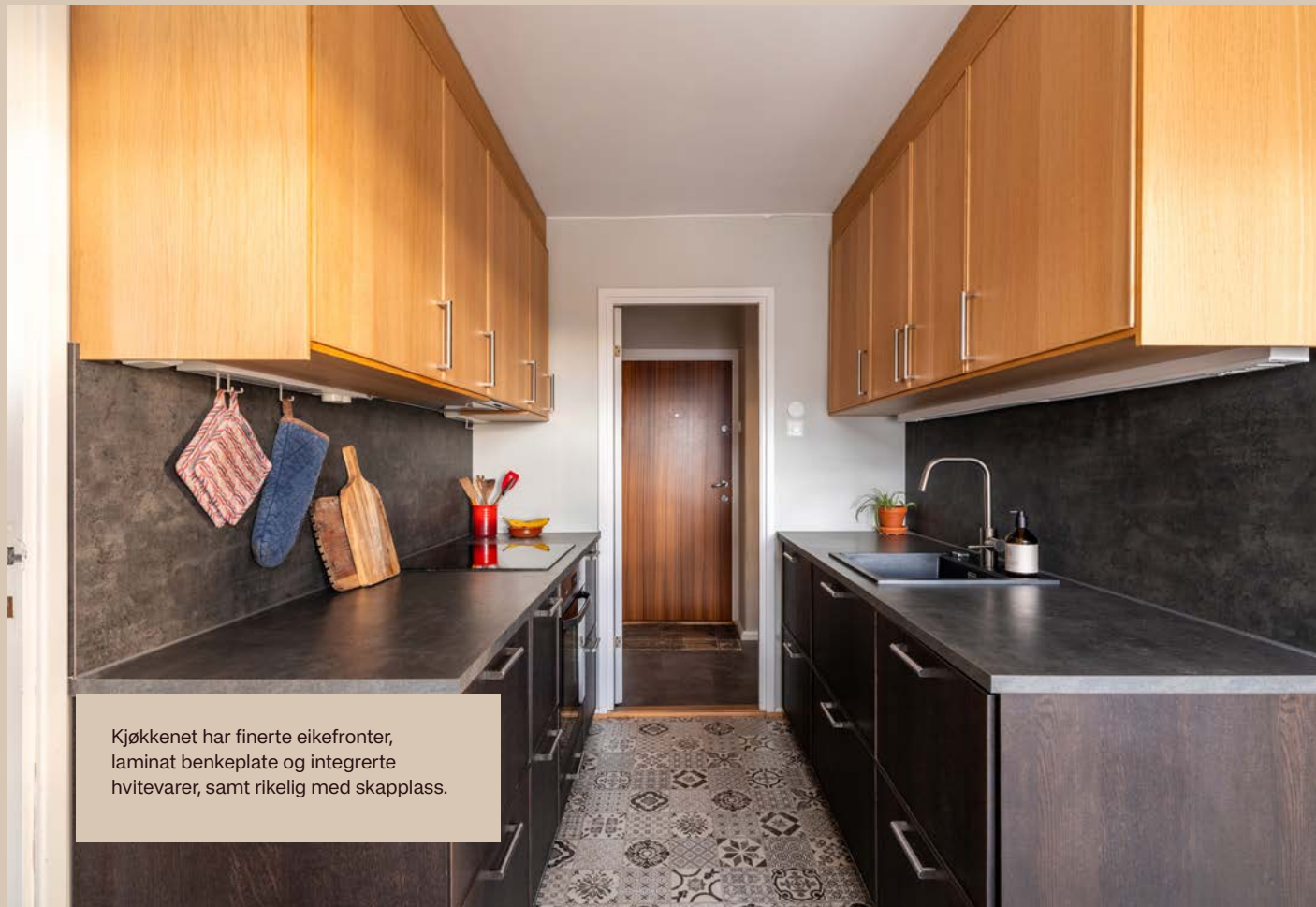
Fra stuen er det også nydelig utsikt, og du har utgang til en sydvestvendt balkong på 8 kvm.



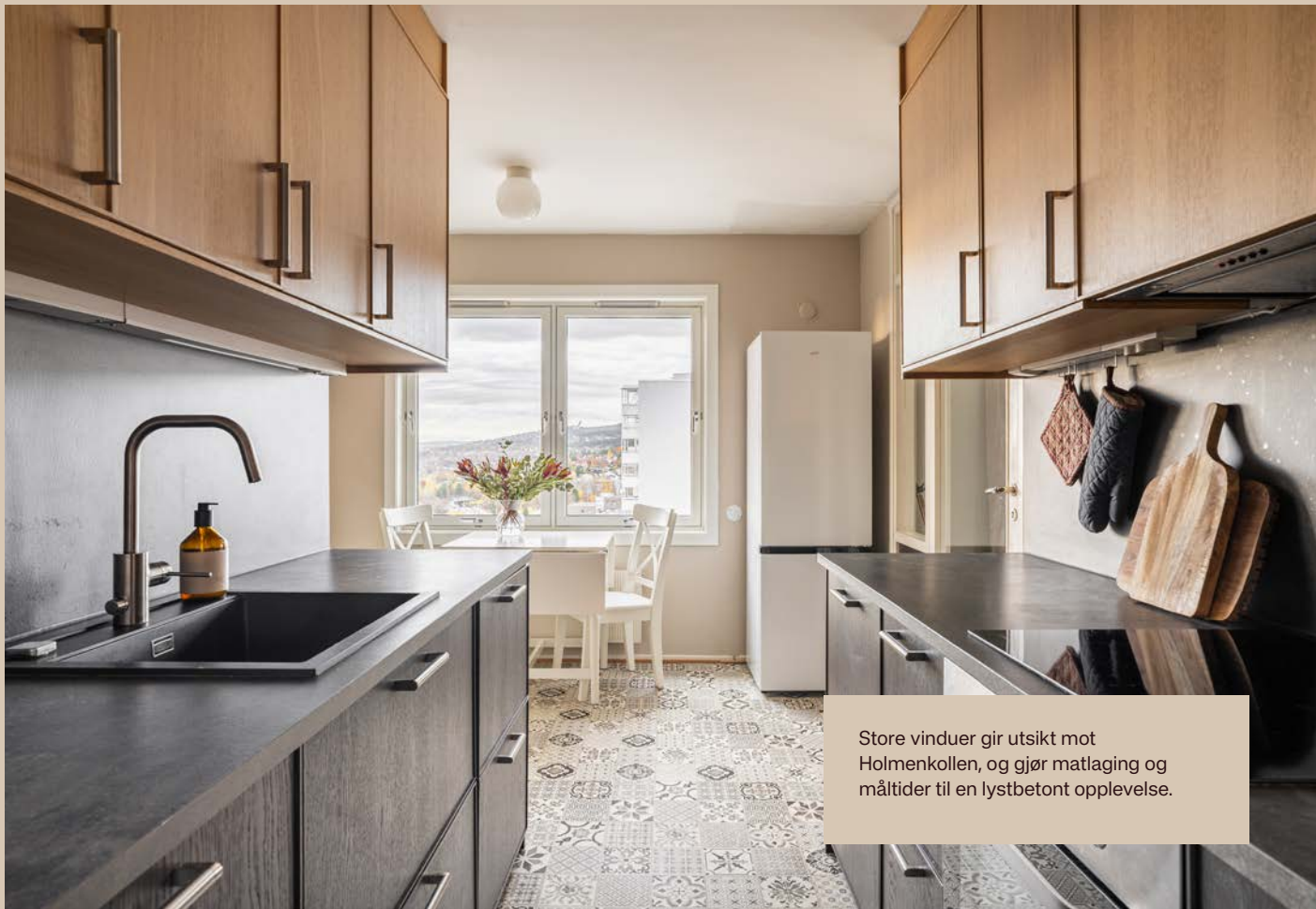
Frodig og vakkert utsyn fra leiligheten.



Moderne kjøkken fra 2018, med praktiske løsninger og et tidløst, stilrent design.



Kjøkkenet har finerte eikefronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer, samt rikelig med skaplass.



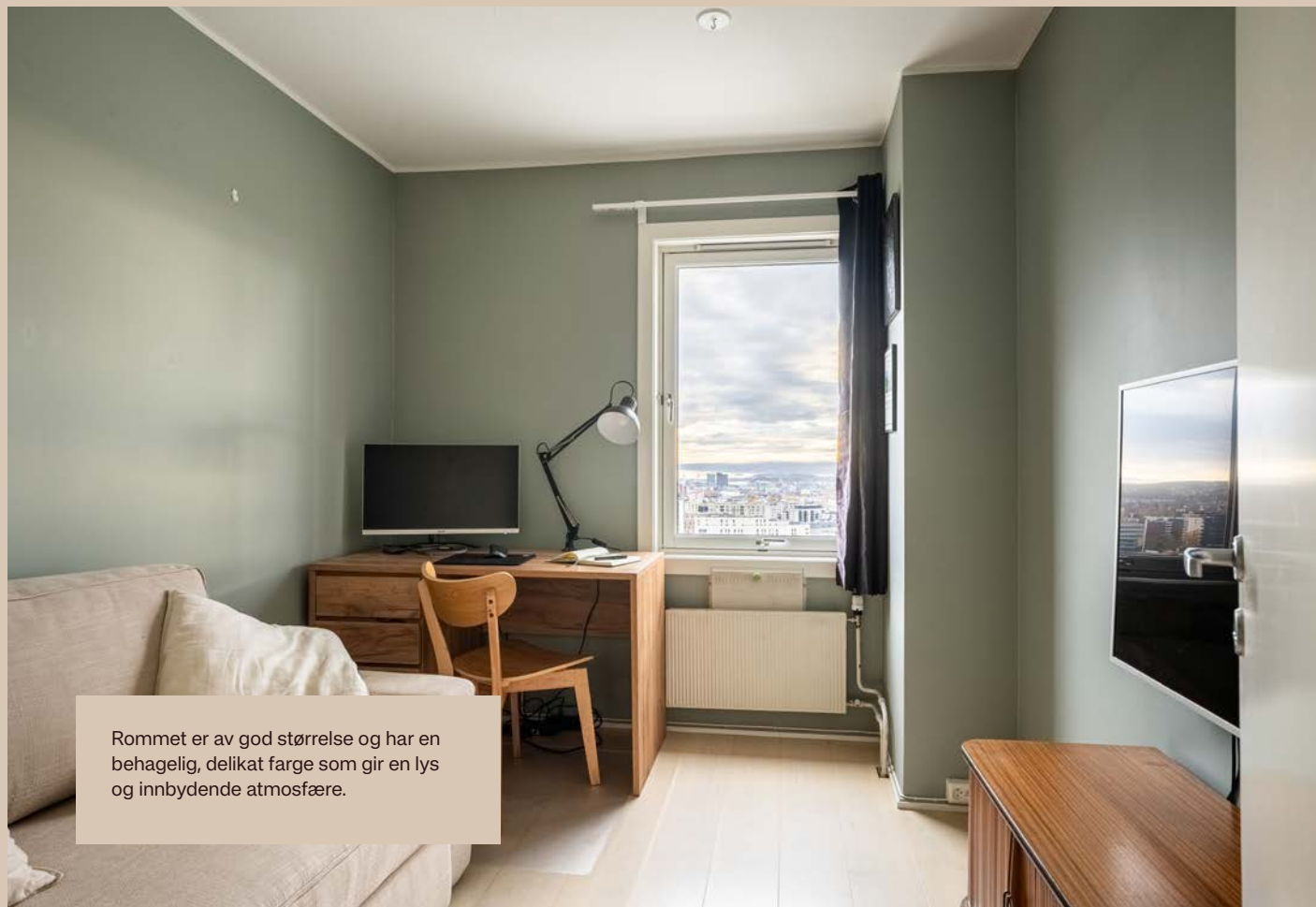
Store vinduer gir utsikt mot Holmenkollen, og gjør matlaging og måltider til en lystbetont opplevelse.



Hovedsoverommet byr på god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.



Rommet har god plass til øvrig møblement etter behov.



Rommet er av god størrelse og har en behagelig, delikat farge som gir en lys og innbydende atmosfære.



Rommet kan tilpasses som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir mulighet for variert bruk.



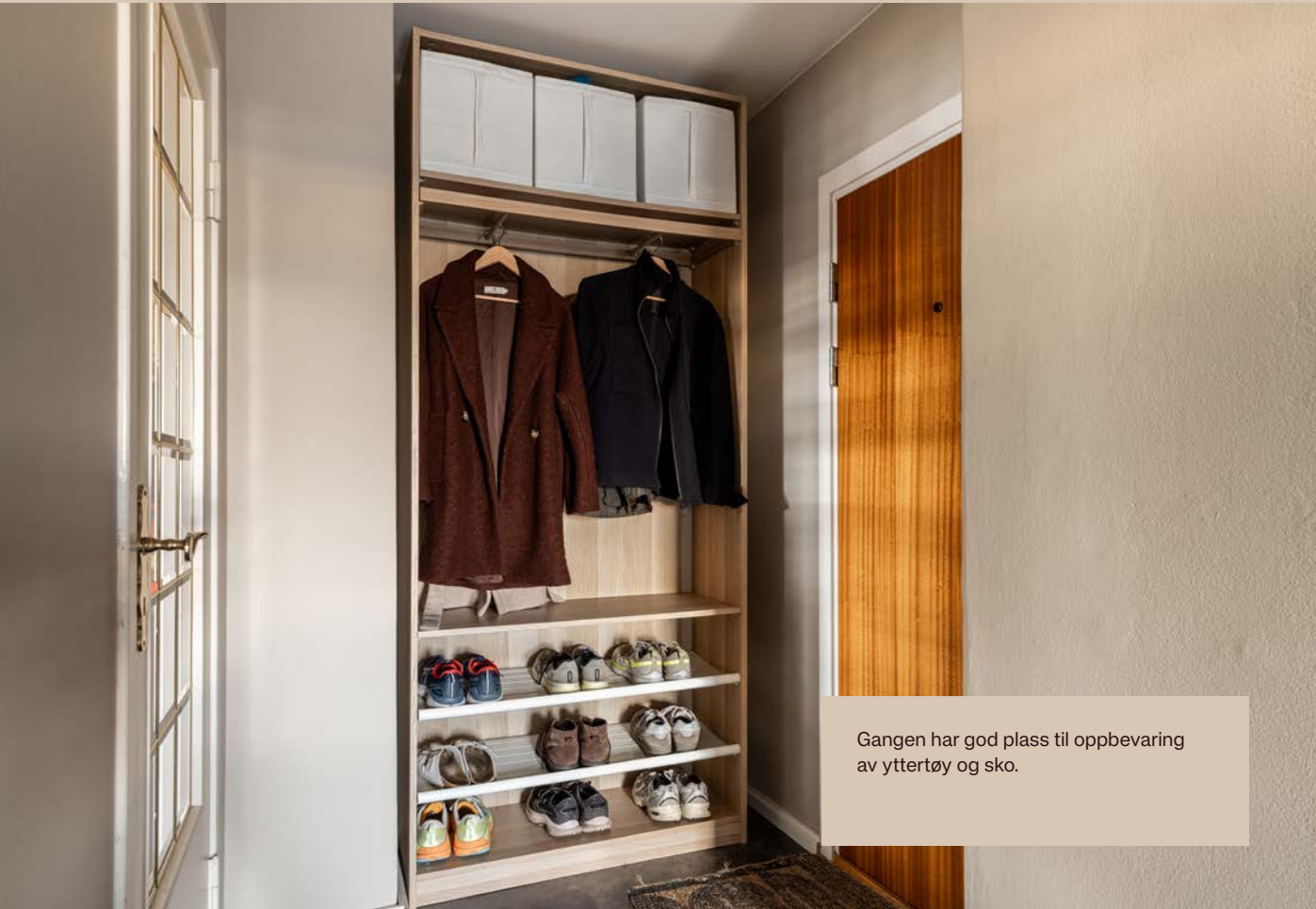
Det lyse, flislagte badet ble rehabilitert i 2011 av borettslaget, med enkelte oppgraderinger utført av fagfolk i 2018.



Badet har elektrisk gulvvarme, dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med praktisk innredning.



Det lyse, flislagte badet ble rehabilitert i 2011 av borettslaget, med enkelte oppgraderinger utført av fagfolk i 2018.



Gangen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



Her bor du høyt og fritt i 11. etasje.



Leiligheten er tilknyttet Lillo Terrasse og borettslaget består av 264 leiligheter.

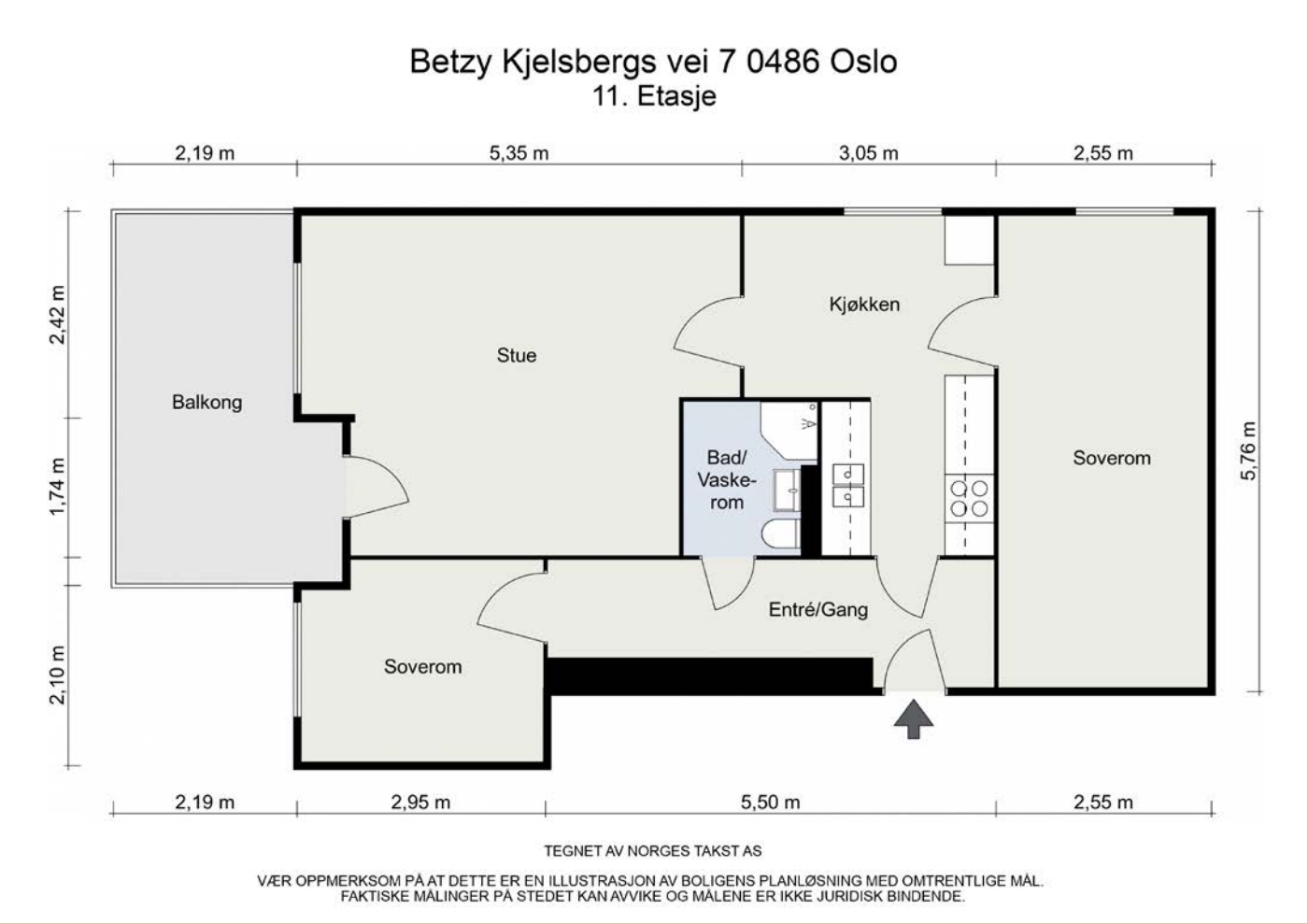


Velkommen til visning!



© Bildet er opphavsrettlig beskyttet. alle i.e.s og eiendoms

# PLANTEGNING



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 600 000

## Omkostninger kjøpers beløp

5 600 000,00 (Prisantydning)

230 621,00 (Andel av fellesgjeld)

5 830 621,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 212,00 (Utlysning av forkjøpsrett)

9 302,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

18 602,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

5 839 923,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 849 223,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

## Eierskiftegebyr

Kr 6570

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 849 223

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 921,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, varmtvann/fyring, bredbånd/tv, felles vaskeri etc, og fordeles på følgende måte:

Oppvarming 957,00

Felleskostnader 3 964,00

På grunn av prisstigning og renteøkning kan det forventes at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

## Fellesgjeld

Kr 230 621 pr. 17.10.2025

Borettslagets lån utgjør totalt kr 55 912 483,- pr. 17.10.2025.

De er fordelt følgende:

Lånenr.: 98207803235

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,24%

Restsaldo 51 921 023,00

Innfrielsesdato: 30.05.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208599097

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,24%

Restsaldo 3 991 460,00

Innfrielsesdato: 30.07.2055

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Det er ikke tilrettelagt for IN-ordning.

Styret i borettslaget bestemmer om og når

felleskostnadene skal justeres.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og

bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 21 848 pr. 31.12.2024

## Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 540 246( 2023)

Formueverdi sekundær: Kr 6 160 983(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Flott beliggenhet i sentralt og attraktivt boligområde på Grefsen. Hyggelig og velholdt boligfelt bestående av rekkehus, blokker og småhusbebyggelse. Skjernet, men samtidig sentral beliggenhet med gangavstand til tog, trikk, buss, REMA 1000 med post i butikk, postkontor i Nydalen, apotek, kaféer og skoler. Gode muligheter for utendørsaktiviteter i nærområdet med marka beliggende på oversiden med flotte tur - og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Alle byens fasiliteter ligger lett tilgjengelig med kort avstand til både Grefsenkollen og Maridalen, samt flotte badeplasser på Frysja. Her kan du

sette deg på sykkelen og dra ut i Maridalen med flere innfallsporter til Nordmarka, eller dra opp til Solemskogen/Linderudkollen og innover Lillomarka. Lysløyper langs Linderudkollen eller Langsetløkka, samt flere idrettsanlegg og haller i området. Rett i nærheten ligger Akerselva som er et flott utgangspunkt for tur enten om du ønsker å gå nordover langsmed elva opp til Maridalsvannet og marka. Følg elva sørover mot Nydalen, som kun er 5 minutter unna leiligheten, og videre nedover mot Torshov, Grünerløkka og Sørenga.

Betzy Kjelsbergs vei 7 ligger nær Skolebakken som går direkte til broen over til Nydalen. Nydalen har hatt en voldsom vekst de seneste årene og er et av byens mest spennende områder. I dag ligger Handelshøyskolen BI, Nydalen Videregående skole, Fernanda Nissen skole og flere arbeidsplasser her. Torgbygget er blitt et flott nærsenter med butikker, kafeer, restauranter og T-banestasjon, og mellom Storo og Nydalen åpnet Norges største kino, Odeon, i mars 2018. Et av hovedstadens største kjøpesentre, Storo Storsenter, ligger også like i nærheten med over 130 butikker som dekker de fleste behov. her finner du også SATS treningssenter, både i senteres toppetasje og i Nydalen.

Meget barnevennlig med flere skoler, barnehager og parkområder i nærheten. Grefsen barneskole ligger i Kapellveien, få minutters gange fra leiligheten. Skolen ble renoveret og påbygget i 2014, og det ble bygget en flerbrukshall og kunstgressbane som stod ferdig samtidig.

Det er også gangavstand til alt du trenger av offentlig kommunikasjon. Buss (nr. 23 og 24) og flybuss langs Ring 3, T-bane fra Nydalen og Storo, samt trikk (nr. 11, 12 og 13) fra Storo. Kort gangavstand til Nydalen togstasjon, hvor du bl.a. kan ta toget rett inn i marka.

En god nærbutikk, REMA 1000, ligger kun et steinkast unna boligen. I tillegg ligger Coop Mega med tilhørende ferskvaredisk i Nydalen, samt Kiwi og Meny i nærheten.

Dette er en perfekt leilighet for den som ønsker kort vei til marka i rolige omgivelser, men som samtidig vil ha byen lett tilgjengelig.

## Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Leiligheten sokner til Grefsen skole, ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Det er flere barnehager i området, de nærmeste er Grefsen kirkes barnehage i Glads vei 47 og Bråtenalléen barnehage i Bråtenalléen 33.

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunens hjemmeside som dataleverandør, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon

## Parkering

Borettslaget har 100 garasjeplasser som fordeles etter ventelister. Borettslaget har i tillegg 20 parkeringsplasser forbeholdt de som står på venteliste for garasjeplass. Utfyllende retningslinjer for garasjeleie og parkering samt forespørsel om installasjon av elbil-lader, ligger på borettslagets hjemmeside. Innskudd kr 2.000,-

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

# Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 14284 m²

Felles eiertomt for borettslaget på 14 284 kvm. Tomten er pent opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, busker, trær, grøntarealer, sittegrupper og lekeareal.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 08.05.1963. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at 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 foreligger følgende ferdigattester for eiendommen datert:  
08.05.1963: Boligblokk  
26.06.1992: Utskiftning av vinduer og balkongdører  
09.10.2012: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 08.05.1963.

# Innhold

Leiligheten ligger i 11. etasje og består av følgende rom:

Entré, bad, soverom, stue, kjøkken m/spiseplass, soverom 2

Leiligheten har én balkong på 8 m².

Leiligheten disponerer to boder i underetasjen på hhv. 1,8 m² og 3,7 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² To boder på hhv 1,8 og 3,7 kvm

11. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, bad, soverom, stue, kjøkken m/spiseplass, soverom 2

TBA fordelt på etasje

11. etasje

8 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.  
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

# Standard

ENTRÉ

Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og åpen entré som gir et behagelig førsteinntrykk. Her er det god plass til yttertøy og sko.

LUFTIG OG LYS STUE MED UTGANG TIL BALKONG OG PANORAMAUTSIKT

Stuen er hjemmets naturlige samlingspunkt, med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og fremhever rommets luftighet. Stuen har nydelig utsikt over Oslo by og fjorden. Her kan du invitere til hyggelige lag å imponere gjestene dine med god mat og fantastiske omgivelser.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 9 m², med gode solforhold og plass til sittegruppe, grill og planter. Balkongen blir et naturlig sted å trekke ut og nyte utsikten og rolige sommerkvelder.

KJØKKEN

Kjøkkenet fra IKEA (2018) kombinerer praktisk funksjonalitet og tidløst design. Her finner du finerte eikefronter, laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og god skap- og benkeplass. Store vinduer gir utsikt mot Holmenkollen, og gjør matlaging og måltider til en lystbetont opplevelse.

BADEROM

Det lyse, flislagte badet ble rehabilitert i 2011 av borettslaget, med enkelte oppgraderinger utført i 2018 av fagfolk, iflg tidligere salgsoppgave. Her finner du elektrisk gulvvarme, dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med innredning. Opplegg for vaskemaskin og håndklevarmer gir praktisk komfort i hverdagen.

HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig, med plass til dobbeltseng og øvrig møblering. En stor skyvedørsgarderobe med speilfronter gir god oppbevaring.

SOVEROM 2

Det andre soverommet har god størrelse og kan brukes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter behov.

OPPBEVARING

Leiligheten disponerer to kjellerboder på ca. 2 m<sup>2</sup> og 4 m<sup>2</sup>, i tillegg til felles sykkel- og barnevognbod.

ØVRIG INFORMASJON

Entrédør: Lyd- og brannklassifisert

Vinduer/balkongdør: 2-lags isolerglass prod. 1991

Gulv: 1-stavs eikeparkett i stue og soverommene, øvrige rom med laminat/klikkvinyl

Innvendige overflater pusset opp i 2018

Oppvarming: Radiatorer, samt elektrisk gulvvarme på bad

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tron Bentestuen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan

innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:  
Boligblokk oppført i 1960 med mur- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt. Ingen bemerkninger utover normal slitasje. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

Ingen TG3.

Bygningsdeler vurdert med TG2:  
- Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er målt til ca 109 cm.  
- Etasjeskille: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
- Membran: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.  
- Ventilasjon (bad): Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.  
- Ventilasjon (kjøkken): Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):  
-Bad: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/murvegger.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om nevnte forhold. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Øvrig informasjon

Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO

Gnr. 77, bnr. 160, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.Andelsnr. 240 i Lillo Terrasse Borettslag med orgnr. 948308290

Selger

Amalie Christine Leiknes og Andreas Sæther

Borettslag

Lillo Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer: 948308290

Andelsnummer: 240

Leiligheten er tilknyttet Lillo Terrasse. Borettslaget består av 264 leiligheter.  
Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS.  
Dugnad må påregnes.  
Dyrehold som sjenerer andre er ikke tillatt. Det er tillatt med husdyr som anses som vanlige som f.eks hund, katt, kanin, hamster, marsvin etc. Øvrige kategorier dyr anses ikke som husdyr og er dermed forbudt.  
Borettslaget har egen nettside: <https://lillo.borettslag.net/>  
Avtale med firmaet Absolutt Rent AS om renhold i Borettslagets fellesarealer.  
Det er fellesvaskeri i hver blokk som skal brukes i henhold til gjeldende regler. Utgiftene til vaskeriene dekkes av felleskostnadene.

Foretatt påkostninger de senere år:  
2025: Vedlikehold av hovedtavler i borettslaget.  
2023 - 2024: Oppgradering av callinganlegget.

Enkel oppussing av inngangspartiene i alle blokkene.  
2022 - 2023: Bytte av radiatorkraner og lufteskruer.  
2019: Byttet oppvarmingskilde til bergvarme.  
2017: Sentralt brannvarslingsanlegg.  
Ny takpapp på alle blokkene.  
2016: Nye inngangsdører montert i alle blokker.  
2012: Korridorer, fellesvaskeri og barnevogn-rom  
pusset opp.

Planlagte påkostninger:  
Oppgradering av uteplassene.

Styret opplyser følgende i e-post datert 27.10.2025:  
Fellesgjelden har blitt økt med 4 millioner i innværende år på grunn av nødvendig vedlikehold av samtlige hovedtavler i borettslaget, og det er godt mulig at felleskostnadene må økes noen prosent som en følge av dette + generell prisøkning på mange tjenester, særlig kommunale avgifter. På nåværende tidspunkt har ikke styret og forretningsfører tatt en endelig avgjørelse på dette og vil vurdere dette fortløpende.

Annet enn dette er det ikke på nåværende tidspunkt vedtatt eller planlagt andre påkostninger som kan medføre økte felleskostnader.

I henhold til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.  
Iht. burettslagslova kan man bare eie én andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

For å dekke eventuell manglende innbetaling av fellesutgifter fra øvrige andelseiere, er borettslaget tilknyttet et sikringsfond gjennom OBOS.

Dette innebærer at OBOS innbetaler samtlige felleskostnader til borettslaget hver måned og dermed overtar ansvar og risiko for eventuell inndrivelse av utestående fellesutgifter. Avtalen om sikringsfond gjennom OBOS er gyldig til den sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 12 måneder.

Forretningsfører: Obos forkjøp

Borettslagets forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 1386796

Husdyr: Se pkt. om borettslaget

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er avklart. Konferer med megler for mer info.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det er budsjettet med et overskudd på kr 1 540 700 i 2025.

## Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven

## Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Oransje

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:  
- Oppvarming via radiatorer  
- Gulvvarme på bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at strømforbruket har kostet ca 2000,- i 2024. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

## Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

## Tinglyste heftelser

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

301/77/160:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.05.1963 - Dokumentnr: 5628 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:205

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

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

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som  
sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at  
borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder  
betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før  
andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og  
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til  
det kommunale nettet er private, og  
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.  
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut  
bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under  
visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf.  
borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i  
boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til  
andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.  
Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten  
samtykke fra styret.

## Radonmåling

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

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier  
eiendommen, mens andelseierne eier andeler i  
borettslaget, som gir borettslag til en bestemt bolig.  
Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets  
fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende  
utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som  
følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom  
borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler,  
må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og  
selger og kan først skje når forkjøpsretten er avklart.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet  
boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne  
boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger  
informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &  
Partners.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget  
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene.

Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte  
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank  
Vær klar til budrunden.

Søk lån på [smn.no](http://smn.no)

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på [smn.no/kundemote](http://smn.no/kundemote)

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 46 644,97

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger: kr 3000

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 131 314,97 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

## Oppdragsansvarlig

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

[christoffer.vindum@emera.no](mailto:christoffer.vindum@emera.no)

Tlf: 918 19 365

## Ansvarlig megler

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

[michelle.lehn@emera.no](mailto:michelle.lehn@emera.no)

Tlf: 458 84 505

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

30.10.2025

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester  
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BETZY KJELSBERGS VEI 7

# VEDLEGG

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                          |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                          |
| EMERA Oslo Øst                                                      |                          |
| Oppdragsnr.                                                         |                          |
| 02250157                                                            |                          |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn            |
| Andreas Sæther                                                      | Amalie Christine Leiknes |
| Gateadresse                                                         |                          |
| Betzy Kjelsbergs vei 7                                              |                          |
| Poststed                                                            | Postnr                   |
| OSLO                                                                | 0486                     |
| Er det dødsbo?                                                      |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                          |
| Avdødes navn                                                        |                          |
|                                                                     |                          |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                          |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                          |
|                                                                     |                          |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                          |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                          |
| År                                                                  | 2022                     |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                          |
| Antall år                                                           | 2                        |
| Antall måneder                                                      | 0                        |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                          |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                          |
| Forsikringsselskap                                                  |                          |
| Polise/avtalenr.                                                    |                          |

### Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1    Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei    ☐ Ja

Initialer selger: AS, ACL

Document reference: 02250157

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Opplegg stikkontakt, baderomsarmatur, varmekabler i gulv og håndkletørrer

Arbeid utført av

Elektro sivert

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Årlig kontroll i hver leilighet

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250157

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250157

Initialer selger: AS, ACL

3

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250157

E-Signing validated

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Andreas Sæther | 4243e01246159c89a6290836b877e85579f406bc | 21.10.2025<br>18:26:47 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Amalie Leiknes | 4bd385380175a63dbe2494c73901b2ee3a053919 | 21.10.2025<br>18:25:42 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 02250157

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet  
Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO  
OSLO kommune  
# gnr. 77, bnr. 160  
# Andelsnummer 240

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.10.2025 Rapportdato: 20.10.2025 Oppdragsnr.: 13438-1630 Referansenummer: PZ6476

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



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.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

## Rapportansvarlig

Tron Bentestuen

Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Oppdragsnr.: 13438-1630

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 2 av 16

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Boligblokk oppført i 1960 med mur- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

### Andelsleilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG  
Vinduer med 2-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse. Finert entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør). Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

Utgang fra stue til overbygd balkong med betonggulv dekket med fliser, lys, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 8,5 m².

INNVEDIG  
Gulv: Parkett, laminat og fliser.  
Vegger: Malte flater og fliser.  
Himling: Malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen eldre malte glatte dører.  
Personheis i oppgang.  
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Iflg Tidligere prospekt er badet pusset opp i regi av borettslaget i 2011.  
Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil m/lys, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til oppvaskmaskin.

KJØKKEN  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og plater over benk.

Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn og oppvaskmaskin.  
Vannstopper og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER  
Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberrør. Rørstamme og stoppekran i kasse på bad. Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besikttet kommentert av takstmannen. Det er ikke besikttet noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

### Arealer

### Forutsetninger og vedlegg

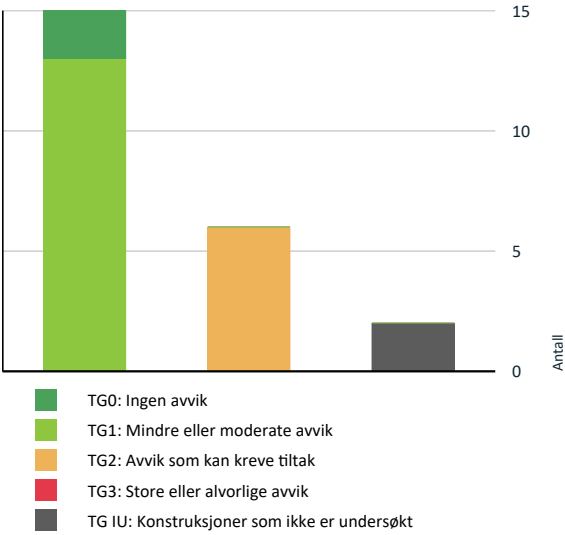
### Lovlighet

### Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

### Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Antatt byggeår

**Anvendelse**  
Leiligheten er bebodd av eiere.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

### TG 1 Dører

Finert entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).  
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

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

Utgang fra stue til overbygd balkong med betonggulv dekket med fliser, lys, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 8,5 m².

**Vurdering av avvik:**  
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Rekkverket er målt til ca 109 cm.

**Konsekvens/tiltak**  
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.  
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, laminat og fliser.  
Vegger: Malte flater og fliser.  
Himling: Malte flater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

**Vurdering av avvik:**  
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.  
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 13 mm forskjell på 2 meter i entre.  
Det er målt opp til 7 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i stue.  
Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

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

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre malte glatte dører.

Det bemerkes at et par dører subber mot karm.

### TG IU Andre innvendige forhold

Personheis i oppgang.  
Skyvedørgarderobe.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Iflg Tidligere prospekt er badet pusset opp i regi av borettslaget i 2011.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 12 mm målt på ca en meter.  
Det er målt ca 25 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.  
Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjonen pga Dusjkabinett.  
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med underliggende membran i klemring.  
Hele sluket kan ikke inspiseres pga Slukristen er usentrert over sluket.  
Sluk under dusjkabinett er ikke inspisert.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil m/lys, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til oppvaskmaskin.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**  
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag før det eventuelt kan gjennomføres.

### ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og plater over benk.  
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn og oppvaskmaskin.  
Vannstopper og komfyrvakt.

**Årstall:** 2018

### ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**  
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberør.  
Rørstamme og stoppekran i kasse på bad.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.  
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivarettatt et annet sted i bygget.  
Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.  
For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

### TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### TG 2 Vannbåren varme

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.



# Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.  
Det har vært el tilsyn i 2024, iflg Eier.

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.  
**Ukjent.**  
**Det er utført el arbeider når badet ble pusset opp i 2011.**
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 baderomsoppussing.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukker apparat og flere røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# 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

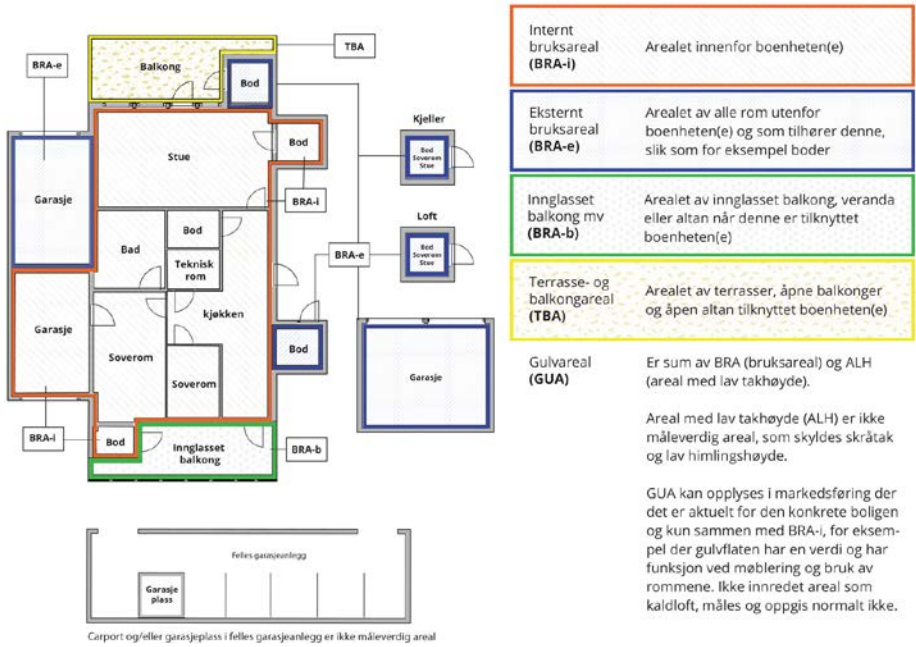
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 byggtetnisk 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?](#)

# Arealer

Andelsleilighet

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje  | 65                         |                             |                           | 65  | 8                               |
| Kjeller |                            | 5                           |                           | 5   |                                 |
| SUM     | 65                         | 5                           |                           |     | 8                               |
| SUM BRA | 70                         |                             |                           |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|---------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje  | Entré, bad, soverom/kontor, stue, kjøkken m/spiseplass, soverom 2 |                             |                           |
| Kjeller |                                                                   | Bod, bod 2                  |                           |

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.  
Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.  
Takhøyde ca 242 cm(stue), ca 243 cm(entre).  
Leiligheten har/disponerer 2 Stk Kjellerboder(merket 1101) i felles avlåst rom, størrelse ca.1,8 m² og 3,7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelser.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| Andelsleilighet | 65         | 0          |

Kommentar

Andelsleilighet

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Boder er ikke medtatt i dette oppsettet.  
Det er ingen S-rom i leiligheten/boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato       | Til stede                | Rolle         |
|------------|--------------------------|---------------|
| 17.10.2025 | Tron Bentestuen          | Takstingeniør |
|            | Amalie Christine Leiknes | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal      | Kilde                   | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|------------|-------------------------|------------|
| 301 OSLO | 77   | 160  |      | 0    | 14283.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 7

Hjemmelshaver

Lillo Terrasse Borettslag

Kommentar

Arealet er for hele eiendommen.

Andelsobjekt

| Boligselskap                  | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter                |
|-------------------------------|-----------|-----------|------------------|------------------------------------------|
| /LILLO TERRASSE<br>BORETTSLAG | 948308290 |           |                  | Leiknes Amalie Christine, Sæther Andreas |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

240

Kommentar

Det foreligger ingen opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Det er muligheter for å leie garasje i borettslaget. For øvrig er det parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.  
For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.  
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:



2025:  
Overflatebehandlet veggflater i entre og montert nye gulvlister.

Tidligere eier har pusset opp kjøkken og overflater i 2018.

Rehabilitering og større vedlikehold i borettslaget:  
Opplysninger er hentet fra tidligere prospekt.

2016 - Mange av de store rehabiliteringsprosjektene er avsluttet. Nye inngangsdører har blitt montert i alle blokker. Det har blitt lagt ny asfalt i oppkjørlsle og biloppstillingsplassene. Ny oppmerking av parkeringsplassene har blitt utført samt legging av varmekabler i oppkjørselen.

2017- ble det lagt nye tak over alle inngangspartier, og til våren vil Oslo Byggservice skifte ut takpappen på alle blokker. Utearealene ble ytterligere utbedret i form av flere planter og andre mindre arrangement. BK7 fikk ny tørketrommel. Nytt sykkelstativ ble satt opp utenfor baksiden til BK15. Det er hentet ut strøm fra fyrhuset som skal drevet Elsyklene som blir satt opp utenfor fyrrømmet vinter/vår 2017.

2015 - Soklene og inngangspartiene er utbedret som siste ledd i fasader rehabiliteringen. Sluttprotokoll ble skrevet sent på høsten 2015 og prosjektet ble dermed avsluttet. Uteområdene har fått en betydelig oppgradering i 2015 og en del arbeid vil også fortsette i 2016 hvor det blant annet skal legges nye varmekabler i oppkjørsleiene og i den forbindelse vil det også legges ny asfalt. Kjelsås Elektro installerte nødlys i trappeoppgangene og vil også sette opp ledelys i korridorene i 2016.

2014 - Fasadene bortsett fra soklene på alle fasadene er pusset opp. Alle bodområder i blokkene har fått låser for å unngå flere innbrudd. I trappeoppgangene og i korridorene er det montert skilting for rømningsveier og nye nødlys.

2013 - Korridorene er pusset opp. Nye branddører og energibesparende lyskilder er montert. Avfallsbrønner erstatter søppelsjaktene og avfallsrom er konvertert til sykkelbod. Nytt og moderne porttelefon- og låssystem er installert. Grøntarealer er oppgradert. System for å sikre jevnt og høyt vanntrykk er installert.

2012 - Sluttført våtroms rehabiliteringen. Fellesvaskeriene og barnevognrommene er pusset opp.

2011 - Utover våtroms rehabiliteringen har det vært mindre utbedringer. To vaskemaskiner av den eldre typen er byttet ut i BK 13. Sentrifugen som var plassert i BK 7 er flyttet til BK 15 da de nye vaskemaskinene i BK 7 har integrert sentrifuge. I 2011 har styret prioritert brannssikkerhet og har gjennom firmaet Brannservice Øst gjennomført en omfattende kontroll og forbedring av borettslagets brannssikkerhet.

2010 - Alle heiser er byttet ut, og orbindelse med dette er dørene malt på begge sider. Det er også utført oppgradering på merkingen av parkeringsplasser, og det er etablert oppmerking og skilting av sykkelparkering. Etter vedtak på generalforsamling, er det anlagt nye sandkasser. Videre er alle varmtvannsbereidere skiftet ut med nye og det er installert varmpumper i alle blokkene. Her har styret også vedtatt å bruke overskuddsvarme fra varmpumpene til å varme opp baderoms gulvene med vannbåren varme i stedet for elektriske varmekabler. I forbindelse med de nye varmtvannsbereiderne, er problemet med legionellabakterier godt ivarettet. På grunn av våtroms rehabiliteringen vil det i 2011 ikke bli foretatt større vedlikehold enn det som er høyst nødvendig.

2009 - Vi har gjennomført nyplantingen av trær. Det elektriske anlegget i garasjene ble skiftet ut, med nye stikkontakter for motorvarmer og elektriske åpner, samt at vi monterte nye lysarmaturer med fotocelle og bevegelses sensor. Vi har også byttet ut gamle og slitte (og ulovlige) lekeapparater, og erstattet dem med nye. Det er montert et nytt luft til vann varmepumpeanlegg i BK 7, som et pilotprosjekt. Når resultatene av dette foreligger, bestemmer vi om vi går videre med resten av blokkene. Vi startet også med prosjekteringen av rehabilitering av heisene. Styret har også avtalt med OBOS Prosjekt om en vedlikeholds nøkkel, som prioriterer vedlikeholdet i borettslaget i årene som kommer. Støydemping av oljekjele i fyhrus er gjennomført i forbindelse med klage fra beboer.

2008

Inngangspartiene har blitt pusset opp og malt. Høsten 2008 ble blokkene høytrykksspylt og flere år med skitt ble fjernet. Det ble fjernet bjørker som ble vedtatt fjernet på generalforsamlingen i 2008, samt trær som i følge gartners vurdering var syke og feilbehandlet. Flere store trær utgjorde en fare for beboere og andre forbi passerende (råteskader i store, tunge grener).

2007-2008 - Det ble utført forprosjekt for våtroms rehabilitering av OBOS Prosjekt i regi av borettslaget. Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamlingen 13. November 2007. Si den forrige generalforsamling blitt utført følgende vedlikeholdsarbeider: Garasjene ble malt utvendig, lysarmaturene i inngangspartiene og i heisene ble skiftet ut til nye med bevegelsessensorer, som er et ledd i HMS-kontrollen ble fire multiteleapparater som ikke var HMS-godkjent fjernet og erstattet med nye. Oljetanken er kontrollert og funnet i orden, stikkveien opp til nr 15 ble asfaltert på nytt fordi det gamle asfaltdekket var oppsmuldret, det ble montert ny rulle i nr 15 fordi den gamle var defekt, fyrhusfasaden og trafokiosken utenfor nr 11 er malt, det vil bli skiftet dører til alle vaskeriene, i undersentralene er det montert ny varmereguleringsautomatikk, shuntventiler og nye pumper som vil gi mer effektivt utnyttelse av sentralvarmeanlegget. Borettslaget har gått over til AkerPdrift, som leverer oss tjenesten med parkeringskontroll uten kostnader. Det er inngått en avtale med firmaet Hageform som er en anleggsgartner som har utført en del større vedlikehold av grønτανlegget.

2006-2007 - I løpet av våren 2006 ble låser og nøkkelsystemet skiftet ut. Garasjetakene viste seg å ha råteskader og ble derfor reparert i løpet av våren/forsommeren. Gulvene i 20 av garasjene hadde så store hull i gulvet at disse også måtte repareres. Alle leiligheter fikk utdelt nye brannslukningsapparater i september 2006. I fyren er "Heatline" installert, som sørger for automatisk vekslng mellom olje og strøm etter hva som er rimeligst. Det elektriske anlegget i fellesarealene er kontrollert og de mangler som ble påpekt er utbedret. Kjøp og fordeling av garasjeplser i nr 15 B er gjort.

2005-2006 - Nødløysanleggene ble oppgradert til dagens krav, i alle søppelrommene er gulver og vegger malt, og alle søppeltraktene er rengjort, og dørene er skiftet ut, alle blokkene har fått nye hovedinngangsdører, det er lagt nye gulvbelegg i alle heisene, alle varmtvannsberederne med tilhørende installasjoner er rengjort, gulvene i bunnen av alle hovedtrappene, og deler av vaskerigulvene i nr 11 og 13 er malt for å lette renholdet.

2004 - Alle heisene har fått fotolister i stedet for fotoceller.

2003 - Reparasjon av yttervegg (øst) Betzy Kjelsbergs vei 13.

1998 - 12 nye vaskemaskiner / 4 nye lekeplasser.

1996 - Ny oljetank og fyrkjele.

1994 - Omlegging av alle tak

1989-1993 - Isolert fasader, utskifting av vinduer og balkongdører, nye balkonger, nye garasjeporter, nye varmtvannsberedere, installasjon av



elektrokjele, restaurert inngangspartiene, varmekabler i oppkjørsel.

## Forsikring

| Selskap                                                                                   | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| <b>Kommentar</b>                                                                          |          |      |                |              |
| Fellespolise i borettslag. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

## Dokumente

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                   | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|-----------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |            | Ikke mottatt                | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring | 16.07.2012 | Diverse l arbeider baderom. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Infoland.no       | 19.10.2025 | Norsk Eiendomsinformasjon.  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier              |            | Påviste og ga opplysninger. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.10.2025 |           |

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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/PZ6476>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidssus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## HUSORDENSREGLER FOR LILLO TERRASSE BORETTSLAG

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

### 1. GENERELT

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

**Oppslag og rundskriv fra styret eller vaktmester skal følges.** Disse har samme betydning som husordensreglene.

### 2. FELLESAREALER

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

### 3. RO I LEILIGHETENE

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

### 4. DYREHOLD

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

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

### 5. YTRE RENHOLD

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

### 6. SØPPELHÅNDTERING

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

### 7. HEISENE

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

### 8. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

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

### 9. BALKONGER

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

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

## 10. BAD, WC OG RØR

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

## 11. GARASJER

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

## 12. BODER

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

## 13. OPPKJØRSEL OG PARKERING

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

Parkeringsplassene på øverste plan åpnes for bruk også i sommerhalvåret.

## 14. Røyking

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

## 15. SANKSJONER

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

## Vedtekter

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

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

### 2. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være pålydende kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

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

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

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

## **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 har anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt.

3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

## **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

Se også punkt 5.2, borettslagets vedlikeholdsplikt.

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte en gang i måneden. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sakene styret behandler. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møterett

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### 9-9 Valgkomité

(1) Sammensetning.

Valgkomiteen velges på generalforsamlingen og bør ha en leder. Man bør også prøve å få medlemmer til valgkomiteen fra hver av blokkene.

(2) Mandat.

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

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

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

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 173

LILLO TERRASSE BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i LILLO TERRASSE BORETTSLAG

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

## Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/173>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Annen informasjon

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

## Saker til behandling

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

12. Forslag om endring av husordensreglene pkt 8

13. Forslag om endring av husordensreglene pkt 9

14. Forslag om endring av husordensreglene pkt 11

15. Forslag om endring av husordensreglene pkt 13

16. Forslag om endring av husordensreglene pkt 14

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

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

19. Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1

**Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
Christine Kirkhorn er foreslått.

Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**  
Tore Haugland og Sigri Sandberg er valgt.

Sak 3

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

**Vedlegg**  
1. Styrets årsberetning 2024-2025.pdf  
2. 0173 Lillo Terrasse Borettslag.pdf  
3. 173 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

**Forslag til vedtak**  
Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

- Magnhild Synnøve Eltoft

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

- Emil Bye Guildford

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

- Ida Kristine Linna

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

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

Sak 7

**Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

**Roller og kandidater**

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

- Gorm Arne Dahl-Eriksen

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

- Roberth Strand

Sak 8

**Utrede muligheten for innglassing av front på balkong**

Forslag fremmet av:  
Kristian Kristoffer Lindeberg Grette

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

Uteområdet foran BK 7

Forslag fremmet av:  
Margunn Røhne

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Forslag til vedtak

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

Ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

Forslag fremmet av:  
Styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styret har innhentet følgende pristilbud fra DSI Systemer AS:

EC Touch Flex G2 (4 stk): 172.500 kr inkl. mva.  
Brukertags (264 stk): 21.120 kr eks. mva.  
Månedspris: 1080,- eks mva.

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Forslag om endring av husordensreglene pkt 6

Forslag fremmet av:  
Styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 12

Forslag om endring av husordensreglene pkt 8

Forslag fremmet av:  
Styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 13

Forslag om endring av husordensreglene pkt 9

Forslag fremmet av:  
Styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 14

Forslag om endring av husordensreglene pkt 11

Forslag fremmet av:  
Styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak  
Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 15

Forslag om endring av husordensreglene pkt 13

Forslag fremmet av:  
Styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Ulovlig parkering kan medføre gebyr eller borttauing.»

Forslag til vedtak  
Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 16

Forslag om endring av husordensreglene pkt 14

Forslag fremmet av:  
Styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak  
Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 17

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

Forslag fremmet av:  
Styret

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

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

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

Se også punkt 5.2, borettslagets vedlikeholdsplikt.»

Til:

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 18

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

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 19

Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

### Valgkomiteen

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

## Kontaktinformasjon

### Styret

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

### Vaktmester

Vaktmester Lahfit kan kontaktes på telefon 992 18 035 (mandag-torsdag mellom kl. 07.30-15.30) eller ved å legge brev i vaktmesterpostkassen i hver oppgang.

*Vær obs på at det ved private oppdrag kan påløpe ekstra kostnader for andelseier.*

### Bomiljøtjenesten

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

### OBOS medlemsservice

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

### Nødnummer

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

## Styrets arbeid

## Orientering om borettslagets drift

### Styrets viktigste arbeid i 2024-2025:

#### Oppgradering av el-tavlerommene:

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

#### Drenering av BK15:

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

#### Elbillading i garasjene:

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

#### Callinganlegget:

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

#### Generelt vedlikehold:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Energimerking**  
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Nøkler/adgangsbrikker/postkasseskilt

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

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Novak AS.

Parkering og garasjer

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

TV og internett

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

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

Callinganlegget

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

Vaskeriene

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

Renhold

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

Heiser

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

Vedlikehold av uteområdene

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

Snørydding

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

Elektriske installasjoner

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

Avfallsbrønnene

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

Sentralfyringsanlegget

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

Rørleggerfirma

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

Større vedlikehold og rehabilitering i Lillo Terrasse borettslag

|           |                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024-2025 | Drenering rundt deler av BK 15<br>Ny dør, vinduer og panel på fyrrom ved BK 11<br>Byttet dører til ventilasjonsrom i alle blokker<br>Ny infrastruktur til elbillading i de separate garasjene<br>Malt rekkverk i oppkjørsel og inngangspartiet |
| 2023-2024 | Bytte av lufteskruer og termostater på samtlige radiatorer<br>Vedlikehold av underlaget på lekeplassene<br>Nye sykkelstativer, hovedsaklig utendørs<br>Enkel oppussing av inngangspartiene i alle blokkene                                     |
| 2020      | Nye postkasser med digitale skilt                                                                                                                                                                                                              |
| 2019-2020 | Byttet oppvarmingskilde til bergvarme                                                                                                                                                                                                          |
| 2017      | Nye parkeringsplasser under Rema 1000                                                                                                                                                                                                          |
| 2017      | Sentralt brannvarslingsanlegg                                                                                                                                                                                                                  |
| 2017      | Ny takpapp på alle blokkene                                                                                                                                                                                                                    |
| 2016      | Nye inngangsdører montert i alle blokkene                                                                                                                                                                                                      |
| 2013      | Korridorene er pusset opp<br>Energibesparende lyskilder montert<br>Nye avfallsbrønner er montert                                                                                                                                               |

|           |                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | Ny porttelefon og låssystem montert                                                                                                                                                                    |
| 2012      | Korridorer, fellesvaskeri og barnevognrom er pusset opp                                                                                                                                                |
| 2012      | Nye avfallsbrønner utenfor hver blokk                                                                                                                                                                  |
| 2011-2012 | Våtromsrehabiliteringen<br>Byttet ut diverse vaskemaskiner og sentrifuger i vaskeriene                                                                                                                 |
| 2011      | Omfattende kontroll og forbedring av borettslagets brannsikkerhet                                                                                                                                      |
| 2010      | Alle heiser byttet ut<br>Heisdører malt begge sider<br>Merging av parkeringsplasser og sykkelparkering<br>Nye sandkasser<br>Nye varmtvannsberedere<br>Installert varmepumper                           |
| 2009      | Nye lekeapparater<br>Oppgradering av det elektriske anlegget i garasjene<br>Luft til vann varmepumpeanlegg pilotprosjekt i BK 7<br>Støydemping av oljekjele i fyrhus er gjennomført                    |
| 2008      | Støysolert vaskeriet i BK 11 + 3 nye vaskemaskiner<br>Nye branndører med dempende dørlukkere i alle vaskerier                                                                                          |
| 2007      | Forprosjekt våtromsrehabilitering<br>Garasjene malt<br>Lysarmatur i inngangsparti skiftet<br>Lekeapparater som ikke var HMS-godkjent fjernet<br>30 ekstra garasjeplasser i BK 15 B                     |
| 2006-2007 | Nye låser og nøkkelsystem<br>Nye pumper og etterisolering av rør i alle berederrom<br>Reparering av garasjetakene                                                                                      |
| 2005-2006 | Nye nødlys<br>Gulv og vegger i søppelrom malt + nye dører<br>Nye inngangsdører montert i alle blokkene<br>Nytt gulvbelegg i heisene                                                                    |
| 2004      | Fotocellene i heisene er byttet ut med fotolister.                                                                                                                                                     |
| 2003      | Rehabilitering av yttervegg (øst) i BK 13.                                                                                                                                                             |
| 1998      | 12 nye vaskemaskiner<br>4 nye lekeplasser.                                                                                                                                                             |
| 1996      | Ny olketank og fyrkjele                                                                                                                                                                                |
| 1994      | Omlegging av alle tak                                                                                                                                                                                  |
| 1989-1993 | Isolert fasader, utskifting av vinduer og balkongdører, nye balkonger, nye garasjeporter, nye varmtvannsberedere, installasjon av elektrokjele, restaurert inngangspartiene, varmekabler i oppkjørsel. |



Til generalforsamlingen i Lillo Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mai 2025  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

|                            |           |            |
|----------------------------|-----------|------------|
| Omløpsmidler               | 5 362 101 | 6 867 397  |
| Kortsiktig gjeld           | -657 701  | -1 085 375 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 4 704 400 | 5 782 022  |

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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



NOTE: 8

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

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

NOTE: 9

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

NOTE: 10  
GARASJER

|                        |         |
|------------------------|---------|
| INNTEKTER GARASJER     |         |
| Leieinntekter          | 480 400 |
| SUM INNTEKTER GARASJER | 480 400 |

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

|              |        |
|--------------|--------|
| SUM GARASJER | 42 413 |
|--------------|--------|

NOTE: 11  
ANDRE ANLEGG

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| INNTEKTER ANDRE ANLEGG     |           |
| Leieinntekter              | 2 893 440 |
| SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG | 2 893 440 |

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

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

|                  |           |
|------------------|-----------|
| SUM ANDRE ANLEGG | 2 529 201 |
|------------------|-----------|

NOTE: 12

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

NOTE: 13

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

NOTE: 14

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

NOTE: 15

BYGNINGER

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1962 | 13 013 447        |
| Oppskrevet 1972             | 1 595 800         |
| Tilgang 1994                | 31 118 400        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>45 727 647</b> |

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

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

|                                |           |                  |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| Tørketrommel                   |           |                  |
| Tilgang 2019                   | 55 078    |                  |
| Avskrevet tidligere            | -37 374   |                  |
| Avskrevet i år                 | -7 868    |                  |
|                                |           | 9 835            |
| SYKKELSTATIV                   |           |                  |
| Tilgang 2024                   | 66 801    |                  |
| Avskrevet i år                 | -7 157    |                  |
|                                |           | 59 644           |
| Garasjeanlegg 2                |           |                  |
| Kostpris                       | 2 029 268 |                  |
|                                |           | 2 029 268        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |           | <b>2 128 365</b> |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-41 185

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| OBOS Boligkreditt AS                                     |                    |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente.             |                    |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år. |                    |
| Opprinnelig 2019                                         | -59 421 528        |
| Nedbetalt tidligere                                      | 5 731 842          |
| Nedbetalt i år                                           | 987 326            |
|                                                          | -52 702 360        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>                      | <b>-52 702 360</b> |

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

|           |            |
|-----------|------------|
| Bygninger | 45 727 647 |
| Tomt      | 505 953    |
| TOTALT    | 46 233 600 |

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer:                      Navn på eier(e):                     

Signatur: \_\_\_\_\_

Avstemning

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

Sak 1    Valg av møteleder

Christine Kirkhorn er foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 2    Valg av protokollvitner

Tore Haugland og Sigri Sandberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3    Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Magnhild Synnøve Eltoft

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Emil Bye Guildford

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ida Kristine Linna

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ Line Halstensen

☐ Roberth Strand

☐ Sarasadat Estiri

☐ Thomas Sletmo

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Gorm Arne Dahl-Eriksen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Roberth Strand

Sak 8

Utrede muligheten for innglassing av front på balkong

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9

Uteområdet foran BK 7

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10

Ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11

Forslag om endring av husordensreglene pkt 6

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 12

Forslag om endring av husordensreglene pkt 8

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 13

Forslag om endring av husordensreglene pkt 9

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 14

Forslag om endring av husordensreglene pkt 11

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 15

Forslag om endring av husordensreglene pkt 13

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 16

Forslag om endring av husordensreglene pkt 14

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 17

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

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 18

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

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot

Sak 19

Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Lillo Terrasse Borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

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

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

## 2. Valg av protokollvitner

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

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

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

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**  
Møteinnkallingen godkjennes  
 **Forslaget ble vedtatt**

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

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.  
 **Forslaget ble vedtatt**

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

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.

**Forslag til vedtak:**  
Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.  
 **Forslaget ble vedtatt**

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

## 6. Etablering av EL-billading på uteplasser i borettslaget

Fremmet av: Styret

**Saksfremstilling:** Styret viser til forslaget som ble fremmet til årsmøte i 2023 om at styret skulle foreta en utredning om ulike lademuligheter for EL-biler i borettslaget. Forslaget ble vedtatt, og styret har derfor jobbet med dette høsten 2023 og vinteren 2023/24.

Vi viser også til siste informasjonsskriv som ble delt ut til beboerne i begynnelsen av februar hvor vi redegjorde for hvilke løsninger vi har sett på. Det gjelder etablering av ladeplasser i garasjene samt på noen av biloppstillingsplassene ute. Å etablere moderne ladeplasser i garasjene er ikke noe som berører fellesområdene, og tas dermed heller ikke dette med i forslaget. Styret foretar egne beslutninger her. Det er imidlertid enighet i styret om å jobbe videre med dette.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

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

7. Valg av tillitsvalgte

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:  
Magnhild Eltoft (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Magnhild Eltoft

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

medlemmer til valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:  
Elisabeth Augdahl Bertonen (82 stemmer)  
Sarasadat Estiri (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Elisabeth Augdahl Bertonen  
Sarasadat Estiri

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:  
Elisabeth Augdahl Bertonen (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Elisabeth Augdahl Bertonen

Varadelegat (1 år)

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

Følgende stilte til valg:

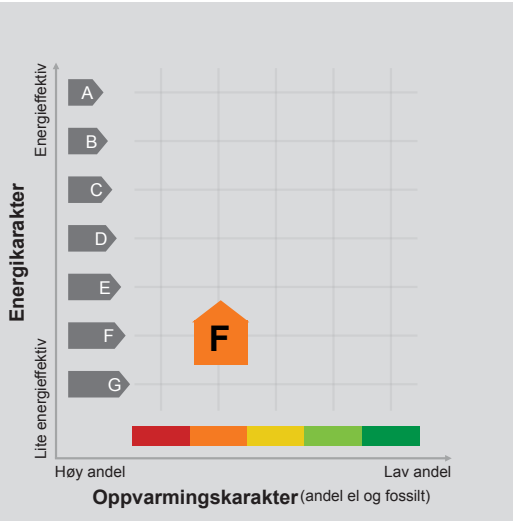
Protokollen signers av:

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



## ENERGIATTEST

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| Adresse           | Betzy Kjelsbergs vei 7                                |
| Postnummer        | 0486                                                  |
| Sted              | OSLO                                                  |
| Kommunenavn       | Oslo                                                  |
| Gårdsnummer       | 77                                                    |
| Bruksnummer       | 160                                                   |
| Seksjonsnummer    | —                                                     |
| Andelsnummer      | —                                                     |
| Festenummer       | —                                                     |
| Bygningsnummer    | 80197446                                              |
| Bruksenhetsnummer | H1106                                                 |
| Merkenummer       | 6f184717-a4a4-4d51-8733-32885b70f48f                  |
| Dato              | 20.07.2023                                            |
| Innmeldt av       | OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON<br>HVEDING |



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

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



|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                           | 0,98 |

|                                                                                                                                              |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                         | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning                                                                                                                           | 1.3.2019         |
| Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene |                  |

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Beregningsprogram                                        |                         |
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6,011                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Energirådgiver |                  |
| Firma          | OBOS Prosjekt AS |
| Navn person    | Joakim Larsen    |

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Netto energibudsjett per kvadratmeter |       |
| Romoppvarming                         | 194,3 |
| Ventilasjonsvarme                     | 0,0   |
| Varmtvann                             | 29,8  |
| Vifter                                | 10,6  |
| Pumper                                | 0,7   |
| Belysning                             | 11,4  |
| Teknisk utstyr                        | 17,5  |
| Romkjøling                            | 0,0   |
| Ventilasjonskjøling                   | 0,0   |
| TotaltNettoEnergibehov                | 264,4 |

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 13 935 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 215,71 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 11 333 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 215,71 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 13 935 kWh/år      |

|                                                                             |            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år. |            |
| Elektrisitet                                                                | 0 kWh/år   |
| Olje                                                                        | 0 liter/år |
| Gass                                                                        | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme                                                                  | 0 kWh/år   |
| Biobrensel                                                                  | 0 kg/år    |
| Annen energivare                                                            | 0 kWh/år   |
| Totalt                                                                      | 0 kWh/år   |

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Beregnet levert energi ved normalklima |               |
| Elektrisitet                           | 13 935 kWh/år |
| Olje                                   | 0 kWh/år      |
| Gass                                   | 0 kWh/år      |
| Fjernvarme                             | 0 kWh/år      |
| Biobrensel                             | 0 kWh/år      |
| Annen energivare                       | 0 kWh/år      |
| Totalt                                 | 13 935 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 72,7 % |
|--------------------------------------|--------|





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVEN 5 III \* 4172 00

KOPI

Oslo, den 2. mai 1963.

HS/BI

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted  
Gar. 77, bnr. 160, Eetzy Kjel skolevei 7.  
Arbeidsart  
Foldeblokk (høyhus I).  
Bygningens art

Journalnr.  
56/2632.  
Avsluttende synsforretning  
4.4.63.

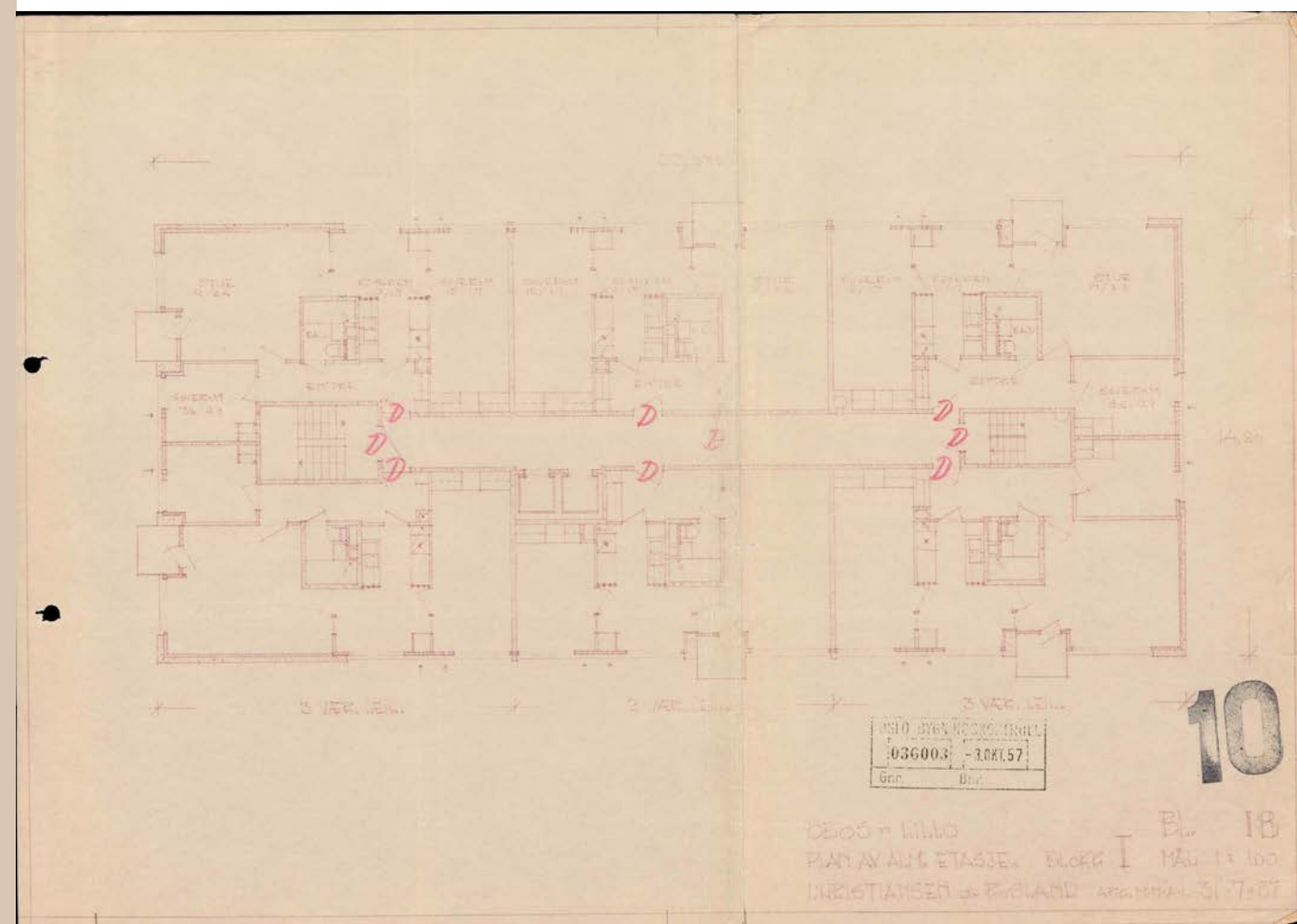
Byggherre  
Oslo Bolig og Sparings, Torshgt. 17.  
Byggemøder  
Christiansen og Rosland, Løkkeveien 4.  
Ansvarshavende  
Ing. A. Bergwitz-Jaroen, Bernisen & Coe A/S, Universitetsgt. 12.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

*[Signature]*  
Distriktingenior

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggenelding og fore-  
ligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygge-  
melding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



# Nabolagsprofil

Betzy Kjelsbergs vei 7 - Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 74 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                     |        |        |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Lillo terrasse<br>Linje FB3, 23, 24 | 3 min  | 0.2 km |
| Nydalen stasjon<br>Linje RE30, R31  | 8 min  | 0.7 km |
| Nydalen/Tamburveien<br>T-bane, buss | 9 min  | 0.8 km |
| Glads vei<br>Linje 11, 12           | 11 min | 0.8 km |
| Storo<br>Linje 4, 5                 | 12 min | 1.1 km |

## Skoler

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

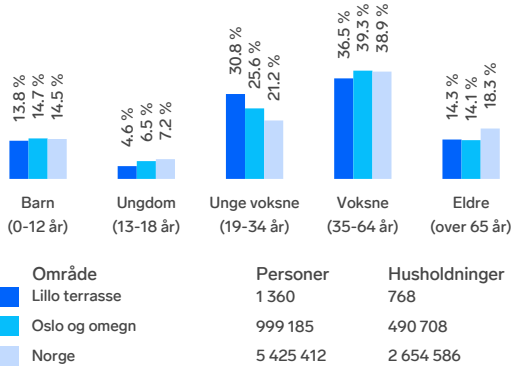
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                              |        |        |
|----------------------------------------------|--------|--------|
| Bråtenalleen barnehage (1-5 år)<br>108 barn  | 4 min  | 0.4 km |
| Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år)<br>31 barn | 6 min  | 0.4 km |
| Barnehagenvår Josefine (1-5 år)<br>42 barn   | 10 min | 0.9 km |

## Dagligvare

|                                            |        |        |
|--------------------------------------------|--------|--------|
| Rema 1000 Lillo<br>Post i butikk, PostNord | 1 min  | 0.1 km |
| Bunnpris Storo<br>PostNord, søndagsåpent   | 12 min | 1.1 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



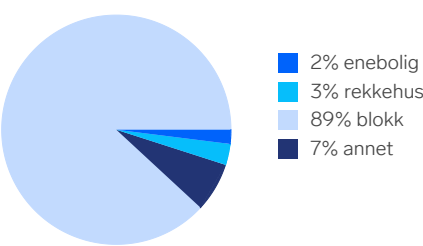
## Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

## Sport

|                                                     |        |        |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|
| Grefsen skole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 5 min  | 0.3 km |
| Engebråten skole - idrettshall<br>Aktivitetshall    | 13 min | 1 km   |
| SiO Athletica Nydalen                               | 13 min |        |
| EVO Nydalen                                         | 13 min |        |

## Boligmasse



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

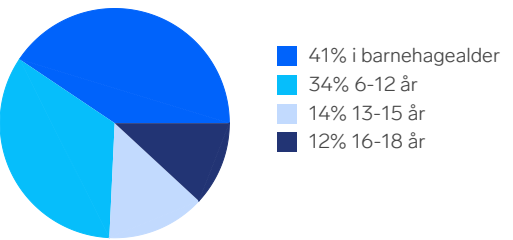
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                  |        |
|------------------|--------|
| Torgbygget       | 14 min |
| Apotek 1 Nydalen | 14 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

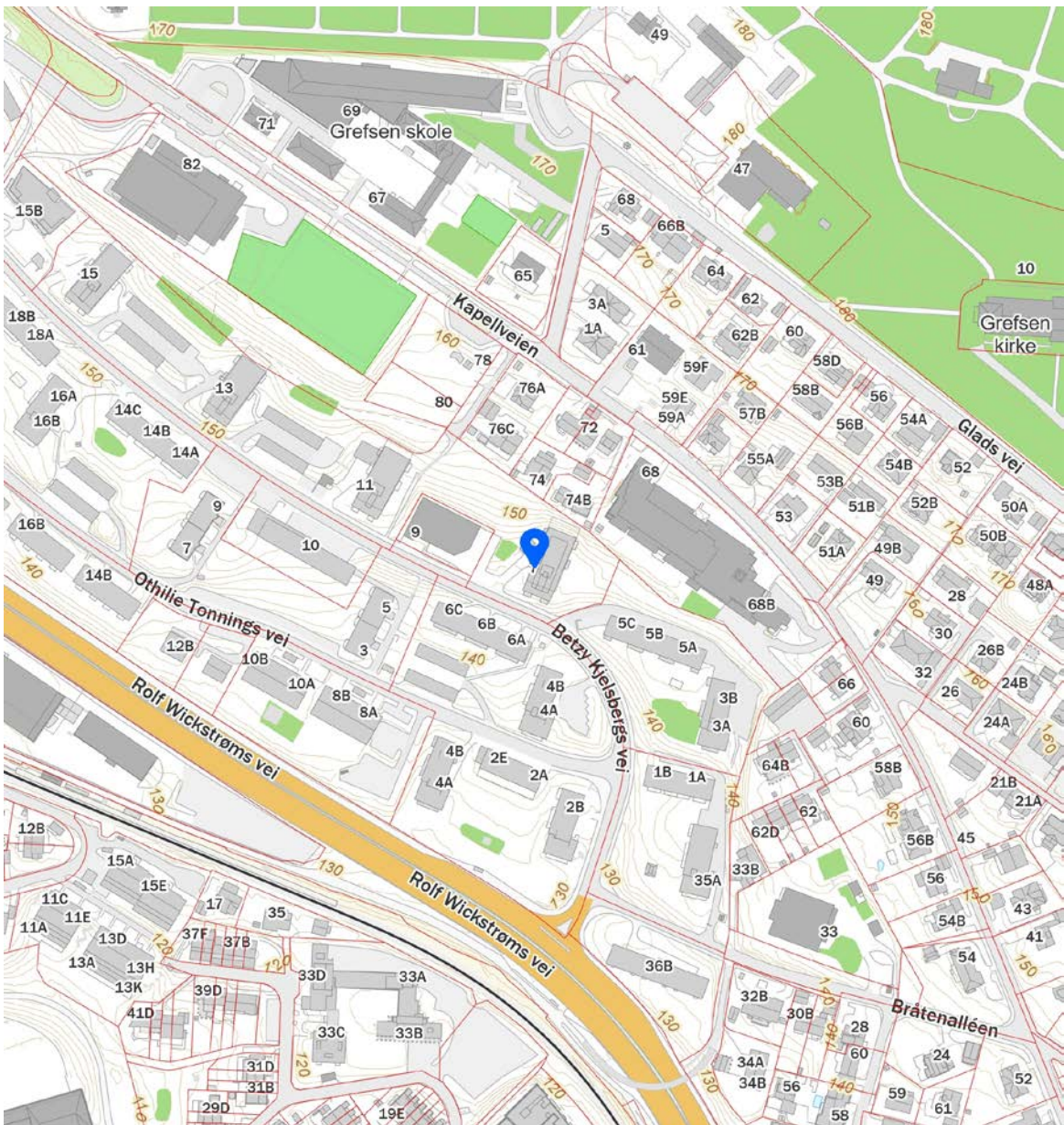
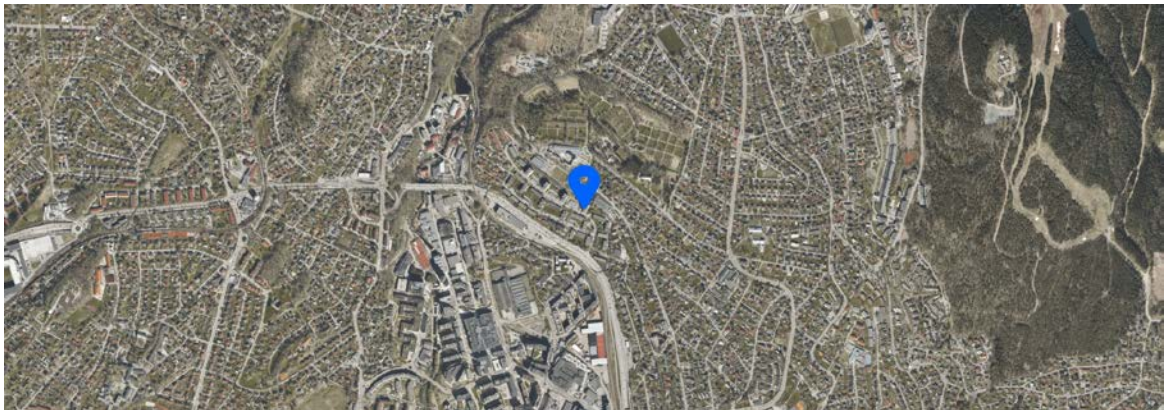


## Familiesammensetning



## Sivilstand

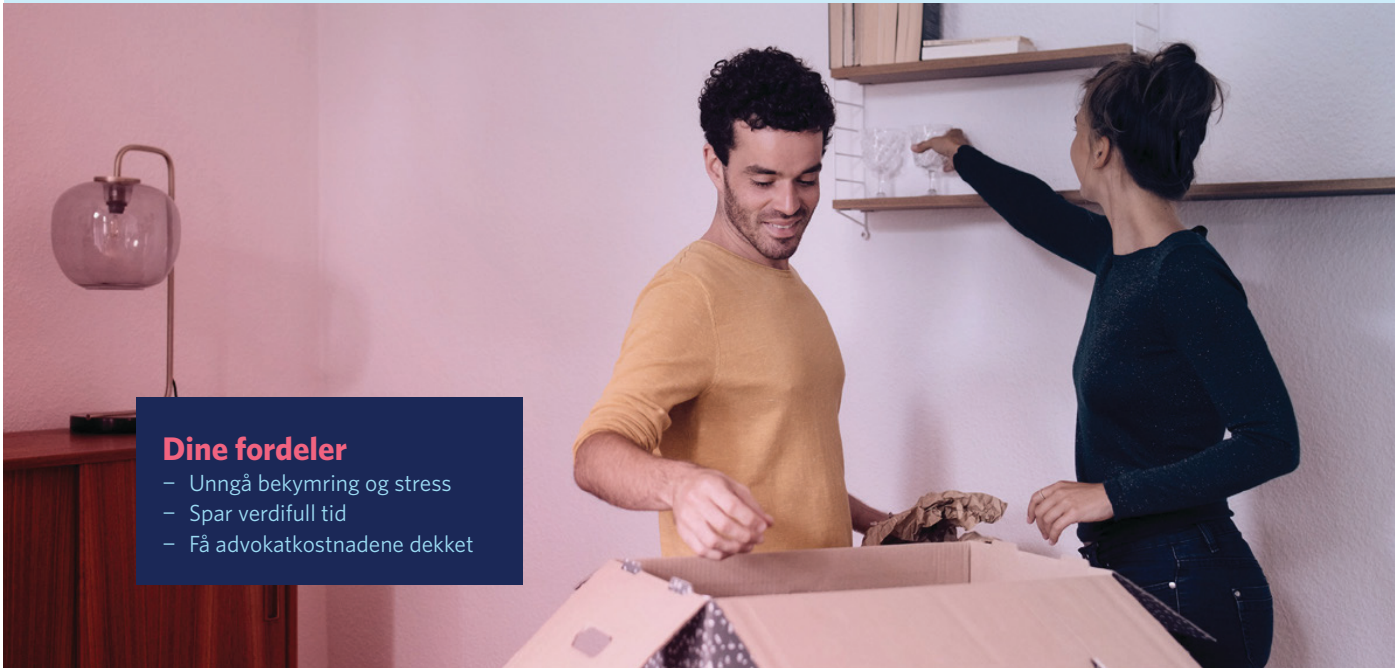
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 23% | 33%   |
| Ikke gift     | 62% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



**FINN** 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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

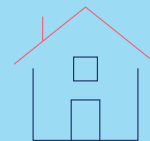
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.  
\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:            | kr 9 300  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 13 500 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 18 900 |



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



## Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Christoffer Vindum  
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no  
+47 918 19 365

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

## Budskjema



Christoffer Vindum  
christoffervindum@emera.no  
918 19 365

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | Kr.  |
| TOTALT:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)                                                                                                                                                                                                                                          |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. |                           |      |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |      |

|                                  |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NAVN:                            | NAVN:                                                                                                                                                                           |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:                                                                                                                                                                       |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:                                                                                                                                                                        |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:                                                                                                                                                               |
| MOB TLF:                         | MOB TLF:                                                                                                                                                                        |
| E-POST:                          | E-POST:                                                                                                                                                                         |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:                                                                                                                                                                     |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:                                                                                                                                                                       |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

|                |                |  |
|----------------|----------------|--|
|                |                |  |
| IDENTIFIKASJON | IDENTIFIKASJON |  |
| Legg ID her    | Legg ID her    |  |
|                |                |  |



# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING