

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Tiriltunga 234, 1259 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 191, bnr. 145

 Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 21155-1628

Referansenummer: RF2110

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



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.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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

Rekkehus i borettslag med jevnlig vedlikeholdte overflater utvendig. Bad fra 2007 og stort nytt moderne kjøkken fra 2018 med hvitevarer. Tekniske anlegg trenger noe modernisering, enkelte eldre vinduer. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Rekkehus - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Dobbeltkrum betongtakstein på sløyfer og lekter. Gavstein går over vindskier.

Taket er delvis besiktiget fra Veluxvindu i loftstue.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i lakkert stål. Beslag på takhatter, på vannbord og mot trefasader.

Liggende faspanel, hjørnekasser i tre, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå og gavstein. Tre omramminger rundt vinduer. Vedlikehold utvendig er borettslagets ansvar.

Sperrebetong understøttet i mønet med mønebjelke. Utvendig med undertak, sløyfer og lekter, takstein. Innvendig mineralull, plastfolie og gipsplater.

Kneloft på begge sider med dør/luke som adgang inn.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Åpnes sideveis utover. Enkelte av vinduene har markise med snortrekk, disse fungerer godt i følge eier.

Veluxvindu i loftsetasjen i loftstue.

NorDan trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass.

Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu.

Ytterdør er glatt på innsiden og profilert på utsiden. Elektronisk dørlås. Malt inngangsdør til huset, sikkerhetslås. Inngangsdør med vindu i øvre del.

Balkongdør er enkel utadslående på stue og på kjøkkenet.

Inngangsbalkong beliggende på terreng ved inngangsdør, fundamenter ikke synlige. Areal ca 18 m² og ligger vestvendt. Terrassebord på gulvet, to trinn ned til bakken.

Det er i sammenheng med terrassen utvendige eksterne boder og en egen bås for søppelkonteiner.

Usjenert beliggende terrasse på terreng. Terrassebord på gulvet, areal 30 m² og ligger østvendt. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Vegglampe ved dør.

Trebalkong på søyler og bjelker over inngangspartiet. Areal ca 10 m² og ligger vestvendt. Terrassebord i gulvet og åpent ned mellom bordene, det er plater på undersiden for å lede vekk vann, rekkverk

med liggende bord og håndløper øverst, høyde 90 cm.

Vegglampe og stikkontakt på vegg, samt markise over vinduene mot stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1. etg:

Gulv med laminat og vinyl i wc.

Vegger av malte plater.

Himlinger med malte plater og takess.

Jevnlig vedlikeholdte overflater med noe bruksslitasje.

Overflater i 2. etg:

Gulv med parkett og det er vinyl i boden.

Vegger av malte plater.

Himlinger med malt plate. Høyde i stue er 2,36 m. Innfelte downlights på kjøkkenet.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Overflater i loftetasje:

Gulv med laminat og vinyl på toalettrom.

Vegger av malte plater.

Himlinger med malte takess. Høyde i soverom er 2,83 m øverst i spissen.

Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Gulv på grunn i 1.etg. Målt planhets-avvik gjennom hele rommet.

Resultat 12 mm i gangen og 5 mm i treningsrommet.

Etasjeskille mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 16 og 17 mm i 2.etg.

Etasjeskille mellom loft og 2.etg av trebjelkelag. Målt planhets-avvik i soverom og loftstue gjennom hele rommet. Resultat 28 mm i soverom og 17 mm i loftstue.

Tidligere målinger borettslaget har utført i følge eier viste ikke radon over faregrense, borettslaget tar nå nye målinger som vil foreligge om ca 1 måned.

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³ og det ble i følge egenerklæring målt årsmiddel på 84 og 98 Bq/m³.

Elementpipe fra byggeåret, det er ingen ildsteder på pipeløpet.

Det er boret i gipsvegg mot kjellermur i boden, det er ikke påvist fukt eller fuktskader, måleresultat var i grensen mot fuktig.

Situasjonen bør følges med på og tiltak gjøres om det skulle oppstå fuktskader.

Åpen malt svingtrapp mellom etasjene. Rekkverk med stående spiler, returjelender i topp av trapp. Høyde 0,9 m på rekkverk og returjelender.

Hvitmalt glatte innerdører. Dørblader er fjernet enkelte steder, i 1.etg er døren inn til soverom/treningsrom fjernet helt med karm, samme til boden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppusset av tidligere eier i 2007, dokumentasjon foreligger ikke.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er av takess og sortmalt.

Beskrivelse av eiendommen

Det er bygget glassbyggerstein i veggene rundt dusjonen, med blanke avslutnings-lister.

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 25 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Eldre plastsluk fra byggeåret, ukjent type membran
Badet har servant med ettgrep kran, skuffer under med stor benkeplate, speil er innmurt i fliser med belysning over. gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin.

Ny innredning med skap og vask/kran fra 2024.

Mekanisk ventilasjon med avsug fra ekstern vifte på loftet. Styres med trådløs bryter på badet.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvís stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stor kjøkkeninnredning type Drømmekjøkkenet med glatte hvite fronter, korian benkeplate med nedfelt/integrert kum i benkeplaten, ettgrep kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, vinskapp, stekeovn/mikro med vanntilkobling, frittstående komfyr type Falkon i 1,1 meters bredde med to stekeovner med mer (ny i 2025) og induksjonsplatetopp, samt integrert kjølfrys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskapp samt lys under overskapp. Det er separat lang øy med oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Gulv av parkett, malte vegger og malt himling med downlights.

Det er montert vannstoppesystem, men ikke komfyrvakt.

Ventilatorhette med rør ut på fasaden.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Tidligere WC med vinyl på gulvet uten varmekabel, fotlist langs gulv, malte vegger og takess i himling, ventil med avtrekk. Det er i dag vaskesøyle i rommet. WC utstyr er demontert og rør er plugget.

WC i loftetasjen, gulvstående toalett, servant med ettgrep kran og skuffer under. Speil på vegg. Vinylbelegg på gulvet med fotlist, malte vegger og takess i himling. Radiator på vegg som oppvarming. Toalettet og innredningen er ny i 2024

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger kommer inn i boden i 1.etg og ligger åpent på veggen, stoppekran plassert til venstre for varmtvannsbereder, kontrollert og ok. Åpne vannledninger i wc og åpne forniklede vannledninger på vegg i badet.

Det er montert waterguard på kjøkkenet ved oppvaskmaskin i vaskeskapet.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Mekanisk avtrekksvifte med utsug fra våtrom er plassert i boden i loftetasje. Blåser luften ut av rekkehuset. Tilluft via ventiler i

vinduer/ventil i yttervegg,.

Bereder plassert i bod, type Oso med på ca 300 liter.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer.

Radiatorer som varmekilder under vinduer, radiator er fjernet på badet og røranlegg er plugget.

Sikringsskap plassert i entré i underetasje, oppgradert tidligere i følge eier. Sikringsselementer med jordfeilsbrytere. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner i loftetasjen. Varmekabel på badet. Det er montert waterguard på kjøkkenet ved oppvaskmaskin.

Enkeltstående røykvarslere med batteri. Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder.

Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon. Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Ukjent sålefundament under betongvegger. Borettslagets ansvar for grunnmurer. I følge byggemelding er det betong og grunnmur er synlig på gavlvegger.

Noe synlig innvendig skillevegg i lettklinker inne i boden.

Relativt skrånende terreng fra øst på baksiden av huset. Det er treplattung mot øst og ikke mulig å inspisere fall ut fra grunnmuren her.

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tomten er opparbeidet med plattinger av tre på begge sider av huset, noe gress og naturtomt. Usjenert beliggenhet mot øst ved kjøkkenet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

1. etg, plan stemmer

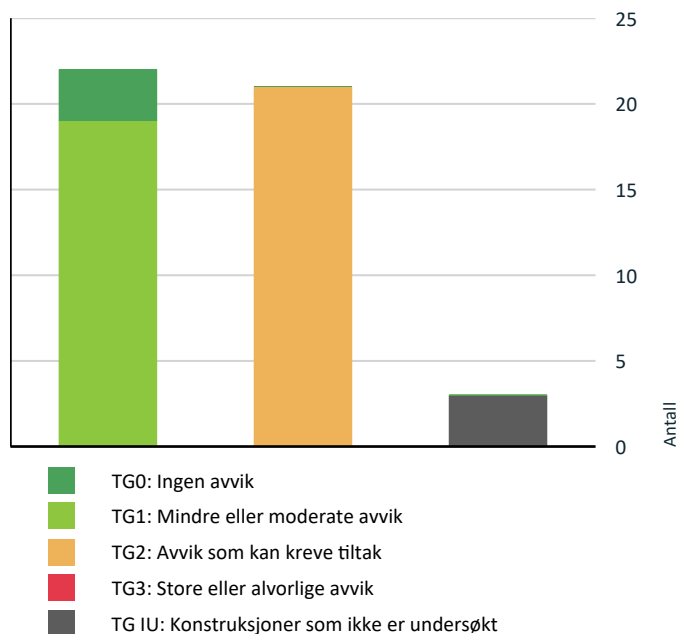
2.etg, tidligere soverom er innlemmet i stua

Loft, tidligere bod er nå loftstue med Veluxvindu

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til rekkehuset/leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen tegn til fuktskader innvendig.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
Det flasser av på enkelte nedløp og takrenner.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Veggkonstruksjon er fra byggeåret og Tg2 er gitt på alder.

! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Takvinduet var vanskelig å åpne og lukke, det er innvendig avflassing i maling etter kondensskader.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

! Utvendig > Balkong ved stue i 1.etg [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Dagens byggeforskrift sier at rekkverket skal ha minimum 100 cm høyde.
I følge egenerklæring fra eier kommer det vann inn i boden under terrassen.

! Innvendig > Etasjeskille - loft [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Feieluke er i gangen nede, ingen ubrennbar plate foran feieluka. Det er per i dag ikke ildsteder på pipa.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger mellom trinnene er 15,5 cm og mellom spiler i rekkverk er det 8,5 cm

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke igjen.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap plassert i entré i underetasje, oppgradert tidligere i følge eier. Sikringselementer med jordfeilsbrytere. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.
Oppvarming ved elektriske ovner i loftetasjen.
Varmekabel på badet.
Det er montert waterguard på kjøkkenet ved oppvaskmaskin.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Spesialrom > 1. Etasje > WC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

WC utstyr er demontert og rør er plugget, det er i stedet opplegg for vaskemaskin.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Svertesopp er registrert

Det er registrert bom i veggfliser og sprukne fliser.
Enkelte fuger i dusjen har svertesopp og er ufagmessige utført mellom vegg av glassbyggerstein og flisvegg.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en svanke i gulvet nær midten, det er bom i 4-5 fliser samt sprukket flis foran vasken. Fuge langs den ene vegg er 20 mm bred.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1989

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Borettslaget malte alle fasader
2024	Modernisering	Montert elbillader på garasje plass
2024	Modernisering	Nytt toalett på wc i loftetasje
2023	Modernisering	Ny inngangsterrasse i trykkimpregnerte materialer
2018	Modernisering	Nytt kjøkken type Drømmekjøkkenet med hvitevarer
2025	Modernisering	Nye laminatgulv i 1. og loft-etasje samt malt rommene
2018	Modernisering	Parkett på gulv i stue og kjøkken, malt vegger og himlinger
2022	Modernisering	Ny varmtvannsbereder
2021	Modernisering	Vindu i 3.etg ble byttet i regi av borettslaget

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbeltkrum betongtakstein på sløyfer og lekter. Gavlstein går over vindskier.

Taket er delvis besiktiget fra Veluxvindu i loftstue.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig, og vurdere utskiftning av takteking og undertak når dette blir nødvendig, for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Vær oppmerksom på at begrenset besiktigelse kan medføre at skader ikke er avdekket, og det kan derfor være hensiktsmessig å få utført en grundigere kontroll av taket under sikre forhold.

Kontakt styret for nærmere opplysninger, da vedlikeholdet er borettslagets ansvar.



Tak



Tak

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert stål. Beslag på takhatter, på vannbord og mot trefasader.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det flasser av på enkelte nedløp og takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør utføres vedlikehold og eventuell overflatebehandling av slitte beslag, nedløp og takrenner for å hindre videre forringelse og rustdannelse. Manglende vedlikehold kan føre til lekkasjer og skader på bygningens konstruksjon. Dette er borettslagets vedlikeholdsansvar.



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende faspanel, hjørnekasser i tre, gesimskasse av bord, doble vinds kier med blikk oppå og gavlst ein. Tre omramminger rundt vinduer. Vedlikehold utvendig er borettslagets ansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon er fra byggeåret og Tg2 er gitt på alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer av veggkonstruksjonen grunnet alder, for å unngå forringelse av byggets tilstand og økt risiko for skader som følge av slitasje over tid. Borettslaget har vedlikeholdsansvar for utvendige fasader.



veggkonstruksjon

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak understøttet i mønet med mønebjelke. Utvendig med undertak, sløyfer og lekter, takstein. Innvendig mineralull, plastfolie og gipsplater.

Kneloft på begge sider med dør/luke som adgang inn.

Vurdering av avvik:

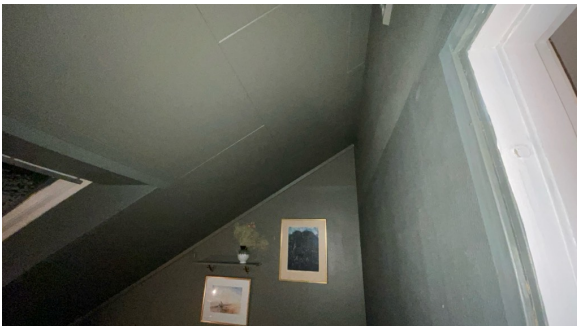
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen tegn til fuktskader innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle endringer eller tegn til skade, da hele takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres uten inngrep. Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle skjulte feil eller skader ikke kan oppdages før de gir synlige utslag, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.



Takkonstruksjon/loft

Takvinduer

Veluxvindu i loftsetasjen i loftstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Takvinduet var vanskelig å åpne og lukke, det er innvendig avflassing i maling etter kondensskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes på sikt å måtte bytte takvinduet.



takvindu

TG 1 Vinduer - loftsetasje

NorDan trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vindu loftetasje

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Åpnes sideveis utover.
Enkelte av vinduene har markise med snortrekk, disse fungerer godt i følge eier.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene fungerer tilfredsstillende, men har redusert isolasjonsevne sammenlignet med nye vinduer.
Det bør påregnes at vinduene nærmer seg tidspunkt for utskifting, da de har oppnådd halvparten av forventet levetid.
Manglende utskifting kan medføre økte varmetap og høyere energikostnader.

Tilstandsrapport



Vinduer

TG 1 Balkongdører

Balkongdør er enkel utadslående på stue og på kjøkkenet.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



balkongdør

TG 1 Dører

Glatt på innsiden og profilert på utsiden. Elektronisk dørlås. Malt inngangsdør til huset, sikkerhetslås. Inngangsdør med vindu i øvre del.



Inngangsdør

TG 1 Terrasse ved kjøkkenet

Usjenert beliggende terrasse på terreng. Terrassebord på gulvet, areal 30 m2 og ligger østvendt. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Vegglampe ved dør.

Tilstandsrapport



terrasse ved kjøkkenet

Balkong ved stue i 1.etg

Trebalkong på søyler og bjelker over inngangspartiet. Areal ca 10 m2 og ligger vestvendt. Terrassebord i gulvet og åpent ned mellom bordene, det er plater på undersiden for å lede vekk vann, rekkverk med liggende bord og håndløper øverst, høyde 90 cm. Vegglampe og stikkontakt på vegg, samt markise over vinduene mot stue.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens byggeforskrift sier at rekkverket skal ha minimum 100 cm høyde. I følge egenerklæring fra eier kommer det vann inn i boden under terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm, og åpningene bør gjøres smale nok til å hindre klatring, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Det anbefales å avklare tiltak med borettslaget før utbedring.

Videre bør det undersøkes nærmere hvor vannet trenger inn i boden under terrassen, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre fukt- og vannskader. Manglende utbedring kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert brukbarhet av boden.



balkong ved stue

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsbalkong beliggende på terreng ved inngangsdør, fundamenter ikke synlige. Areal ca 18 m2 og ligger vestvendt. Terrassebord på gulvet, to trinn ned til bakken.

Det er i sammenheng med terrassen utvendige eksterne boder og en egen bås for søppelkonteiner.

Tilstandsrapport



inngangsbalkong



inngangsbalkong

INNSENDIG

Overflater

Overflater i 1. etg:

Gulv med laminat og vinyl i wc.

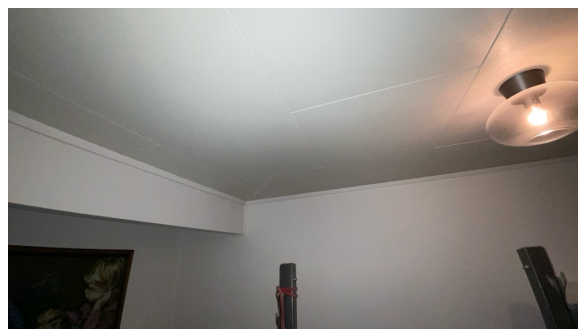
Vegger av malte plater.

Himlinger med malte plater og takess.

Jevnlig vedlikeholdte overflater med noe bruksslitasje.



overflater 1.etg



overflater 1.etg

Overflater - 2.etg

Overflater i 2. etg:

Gulv med parkett og det er vinyl i boden.

Vegger av malte plater.

Himlinger med malt plate. Høyde i stue er 2,36 m. Innfelte downlights på kjøkkenet.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

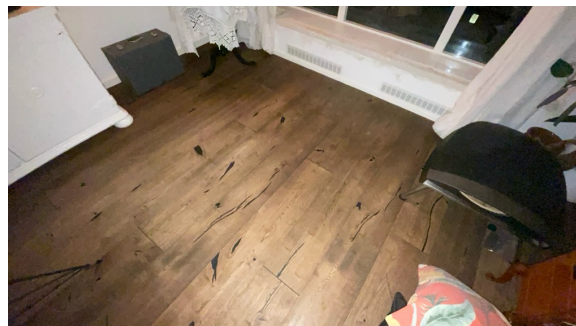
Årstall: 2018

Kilde: Eier

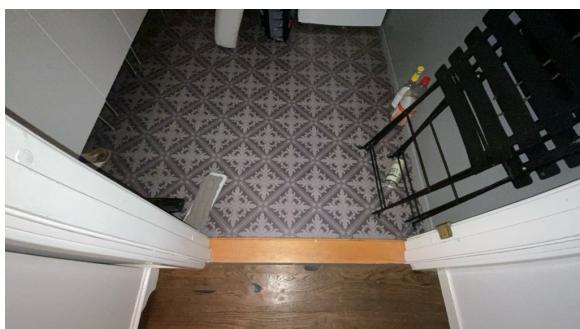
Tilstandsrapport



overflater i 2.etg



overflater i 2.etg



overflater i 2.etg

Overflater - loftetasje

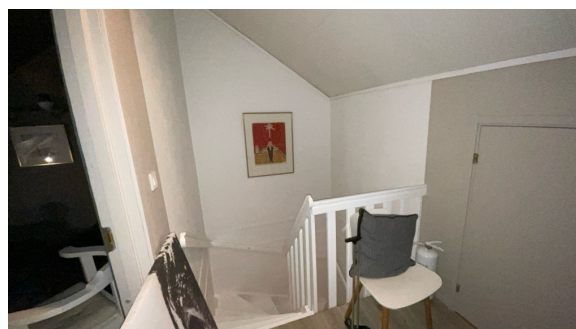
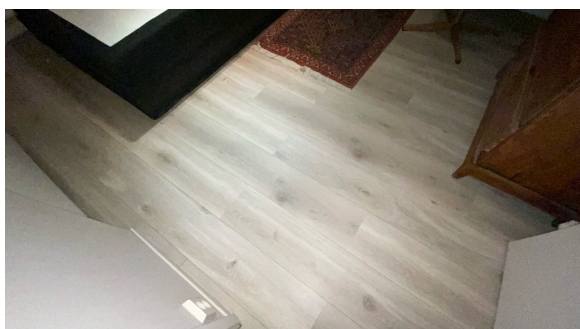
Overflater i loftetasje:

Gulv med laminat og vinyl på toalettrom.

Vegger av malte plater.

Himlinger med malte takess. Høyde i soverom er 2,83 m øverst i spissen.

Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.



Etasjeskille

Etasjeskille mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 16 og 17 mm i 2.etg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn i 1.etg. Målt planhets-avvik gjennom hele rommet. Resultat 12 mm i gangen og 5 mm i treningsrommet.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Etasjeskille - loft

Etasjeskille mellom loft og 2.etg av trebjelkelag. Målt planhets-avvik i soverom og loftstue gjennom hele rommet. Resultat 28 mm i soverom og 17 mm i loftstue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men det kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke innredningsmuligheter og levetid på gulvbelegg.

📍 TG 0 Radon

Tidligere målinger borettslaget har utført i følge eier viste ikke radon over faregrense, borettslaget tar nå nye målinger som vil foreligge om ca 1 måned. Tiltaksgrense på 100 Bq/m³ og det ble i følge egenerklæring målt årsmiddel på 84 og 98 Bq/m³.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret, det er ingen ildsteder på pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Feieluke er i gangen nede, ingen ubrennbar plate foran feieluka. Det er per i dag ikke ildsteder på pipa.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet foran feieluka for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for brann ved eventuell fremtidig bruk av ildsted tilknyttet pipen. Manglende plate kan medføre økt fare for antennelse av brennbart materiale ved feiing eller sotutkast.

📍 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret i gipsvegg mot kjellermur i boden, det er ikke påvist fukt eller fuktskader, måleresultat var i grensen mot fuktig. Situasjonen bør følges med på og

tiltak gjøres om det skulle oppstå fuktskader,



Fuktsøk i vegg med hulltaking

📍 TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Åpen malt svingtrapp mellom etasjene. Rekkverk med stående spiler, returgelender i topp av trapp. Høyde 0,9 m på rekkverk og returgelender.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom trinnene er 15,5 cm og mellom spiler i rekkverk er det 8,5 cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene for å oppfylle dagens forskriftskrav og ivareta sikkerheten, spesielt for barn. Store åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader.



Trapper

Innvendige dører

Hvitmalte glatte innerdører. Dørblader er fjernet enkelte steder, i 1.etg er døren inn til soverom/treningsrom fjernet helt med karm, samme til boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke igjen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.



innerdør

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset av tidligere eier i 2007, dokumentasjon foreligger ikke.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er av takess og sortmalt.
Det er bygget glassbyggerstein i veggene rundt dusjsonen, med blanke avslutnings-lister.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

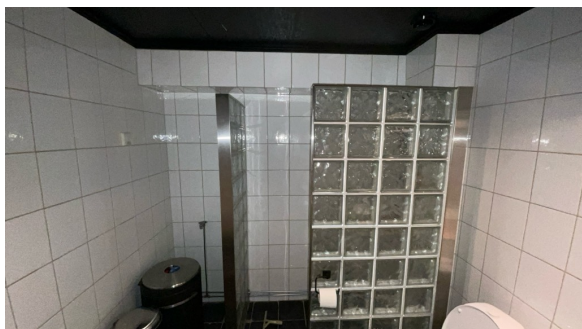
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert bom i veggfliser og sprukne fliser. Enkelte fuger i dusjen har svertesopp og er ufagmessige utført mellom vegg av glassbyggerstein og flisvegg.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Overflater må rengjøres.



vegger og himling



vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 25 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en svanke i gulvet nær midten, det er bom i 4-5 fliser samt sprukket flis foran vasken. Fuge langs den ene vegg er 20 mm bred.

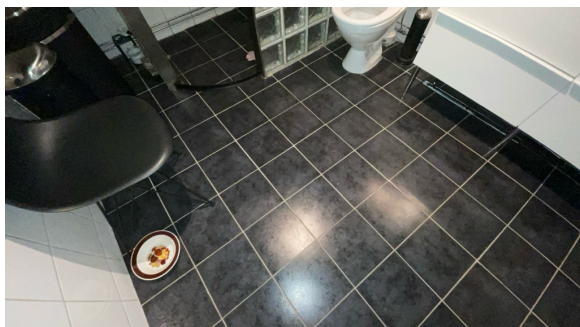
Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Det bør utbedres fallforhold slik at vann ledes effektivt mot sluk, og skadede fliser med bom og sprekker bør skiftes for å sikre vanntetthet og hindre vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for vannlekkasje ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom.



Bad gulv

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk fra byggeåret, ukjent type membran

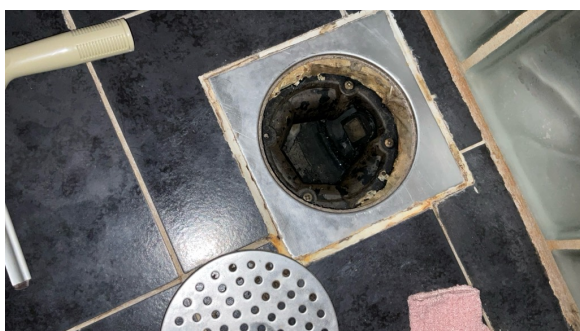
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- 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.

Det bør vurderes å skifte ut både sluk og membran, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



sluk, membran og tettesjikt

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran, skuffer under med stor benkeplate, speil er innmurt i fliser med belysning over. gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin.

Ny innredning med skap og vask/kran fra 2024.

Årstell: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avsug fra ekstern vifte på loftet. Styres med trådløs bryter på badet.



Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



Hulltagning og fuktsøk

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Stor kjøkkeninnredning type Drømmekjøkkenet med glatte hvite fronter, korian benkeplate med nedfelt/integrert kum i benkeplaten, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn/mikro med vanntilkobling, frittstående komfyr type Falkon i 1,1 meters bredde med to stekeovner med mer (ny i 2025) og induksjonsplatetopp, samt integrert kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap. Det er separat lang øy med oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Gulv av parkett, malte vegger og malt himling med downlights.

Det er montert vannstoppesystem, men ikke komfyrvakt.

Årstill: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

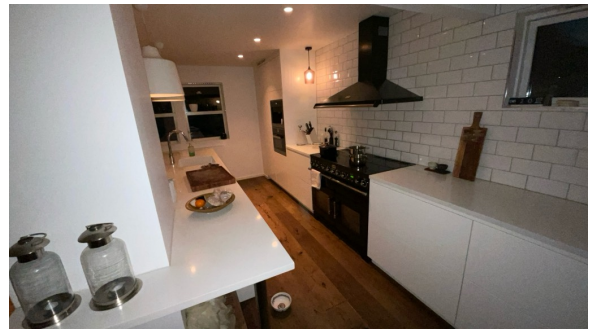
Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brann sikkerheten og redusere risikoen for brann i kjøkkenet. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.



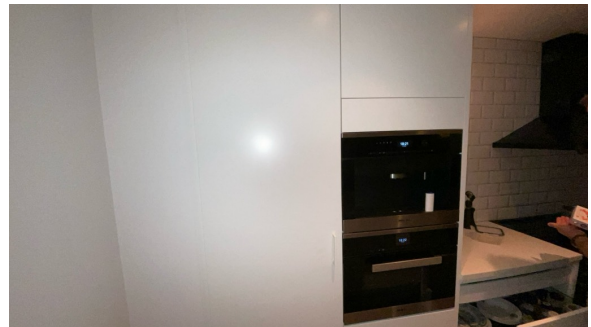
Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette med rør ut på fasaden.

Årstill: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Kjøkkenvifte

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tidligere WC med vinyl på gulvet uten varmekabel, fotlist langs gulv, malte vegger og takess i himling, ventil med avtrekk. Det er i dag vaskesøyle i rommet. WC utstyr er demontert og rør er plugget.

Vurdering av avvik:

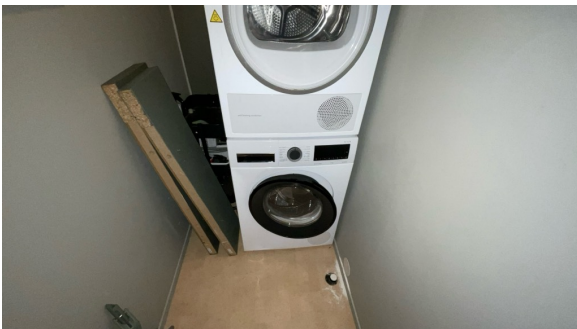
- Det er påvist andre avvik:

WC utstyr er demontert og rør er plugget, det er i stedet opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom rommet skal benyttes som WC igjen, må nytt utstyr monteres og røropplegg kontrolleres for å sikre forskriftsmessig utførelse. Manglende eller feilmontert utstyr kan medføre lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



WC

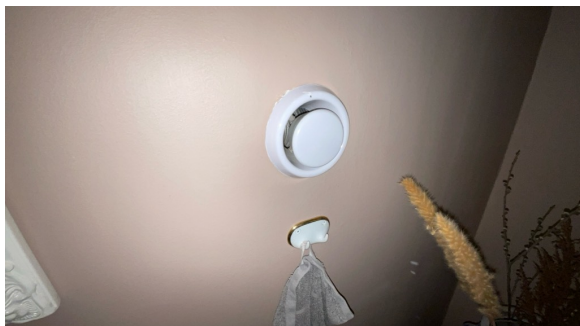
LOFT > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

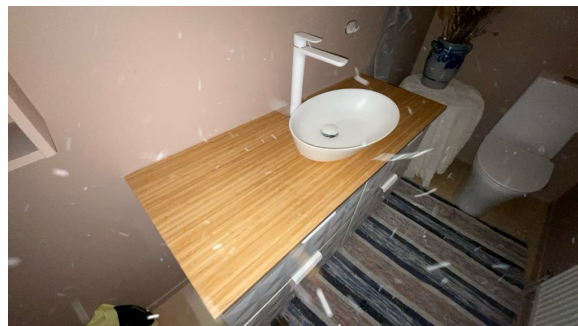
WC i loftetasjen, gulvstående toalett, servant med ettgreps kran og skuffer under. Speil på vegg. Vinylbelegg på gulvet med fotlist, malte vegger og takess i himling. Radiator på vegg som oppvarming.

Toalettet og innredningen er ny i 2024

Tilstandsrapport



WC i loftetasje



WC i loftetasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger kommer inn i boden i 1.etg og ligger åpent på veggen, stoppekran plassert til venstre for varmtvannsbereder, kontrollert og ok. Åpne vannledninger i wc og åpne forniklede vannledninger på vegg i badet.
Det er montert waterguard på kjøkkenet ved oppvaskmaskin i vaskeskapet.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

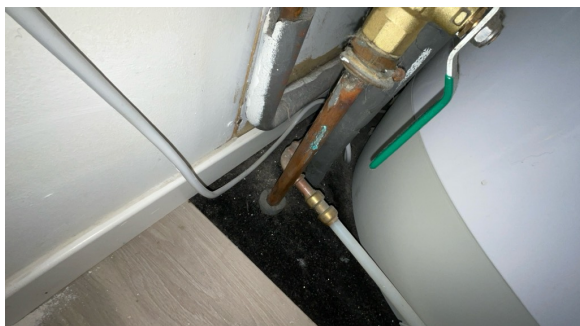
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av aldrende rør, noe som kan føre til vannskader på bygningen.



Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte med utsug fra våtrom er plassert i boden i loftetasje. Blåser luften ut av rekkehuset. Tilluft via ventiler i vinduer/ventil i yttervegg,.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Ventilasjon

TG IU Varmesentral

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer.



fjernvarme i huset

TG 1 Varmtvannstank

Bereder plassert i bod, type Oso med på ca 300 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder under vinduer, radiator er fjernet på badet og røranlegg er plugget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av anlegget ved tegn til funksjonssvikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av videre aldring og slitasje kan være redusert effekt, økt risiko for lekkasjer eller plutselige driftsstans, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og økte vedlikeholdskostnader. Vedlikeholdsansvar er borettslaget sitt.



vannbårent varmeanlegg



vannbårent varmeanlegg

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entrè i underetasje, oppgradert tidligere i følge eier. Sikringselementer med jordfeilsbrytere. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

Oppvarming ved elektriske ovner i loftetasjen. Varmekabel på badet.

Det er montert waterguard på kjøkkenet ved oppvaskmaskin.

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.

1989 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renovert fra sikringsskap og til punktene i huset

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

Ja I følge eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier skriver i egenerklæringen at samsvarserklæringer foreligger, er ikke fremlagt på befaring.

For tidligere elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll. Kostnadsestimatet gjelder elektrisk tilstandskontroll, ikke utbedringer.

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

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

Enkeltstående røykvarslere med batteri. Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat.

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

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat



røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder.

Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon. Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmur at drenerings plassering og funksjon kan bekreftes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales at borettslaget vurderer tilstanden på dreneringen nærmere, for eksempel ved å gjennomføre en kontroll eller inspeksjon, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Manglende eller svekket drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan medføre skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Grunnmur og fundamenter

Ukjent sålefundament under betongvegger. Borettslagets ansvar for grunnmurer. I følge byggemelding er det betong og grunnmur er synlig på gavlvegger. Noe synlig innvendig skillevegg i lettklinker inne i boden.

Tilstandsrapport



grunnmur



grunnmur

TG 10 Terrengforhold

Relativt skrånende terreng fra øst på baksiden av huset. Det er treplattung mot øst og ikke mulig å inspisere fall ut fra grunnmuren her.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å vurdere om det er tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for fuktbelastning på konstruksjonen dersom terrenget ikke leder vann bort fra bygningen.



Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at borettslaget følger opp tilstanden på de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer eller brudd, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

TG 1 Andre tomteforhold

Tomten er opparbeidet med plattinger av tre på begge sider av huset, noe gress og naturtomt. Usjenert beliggenhet mot øst ved kjøkkenet.

Tilstandsrapport



tomt

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

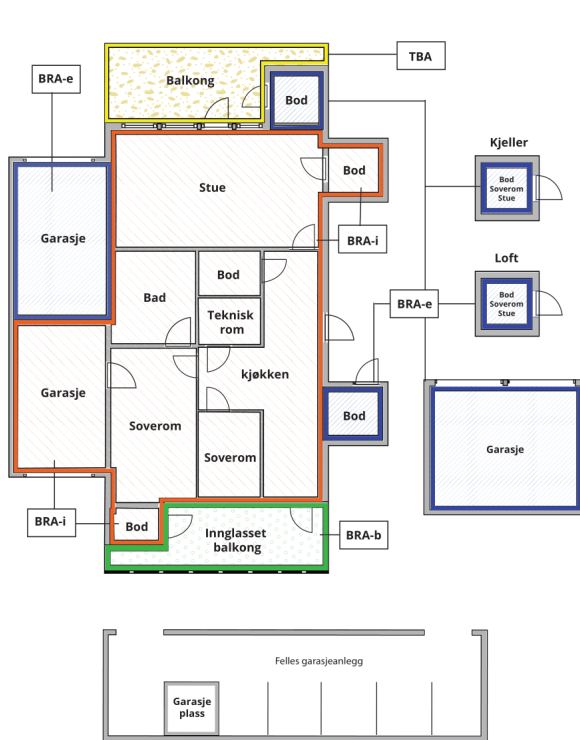
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	50	6		56	18		56
2. Etasje	56			56	40		56
Loft	27			27		17	44
SUM	133	6			58	17	156
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom 1, soverom 2, gang, bod, wc, bad, entré	Bod ekstern 1, bod ekstern 2	
2. Etasje	Stue, bod, kjøkken		
Loft	Trapperom / gang, soverom, wc, loftstue m.veluxvindu		

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Bod ekstern 1 er målt til 2,47 m²
Bod ekstern 2 er målt til 3,99 m²
Inngangsterrasse er målt til 17,91 m²

Balkong 2.etg er målt til 9,77 m²
Terrasse i 2.etg er målt til 30,00 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

- 1. etg, plan stemmer
- 2.etg, tidligere soverom er innlemmet i stua
- Loft, tidligere bod er nå loftstue med Veluxvindu

Rommene bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

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 under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

Kommentar

Rekkehus

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Johan - Grimbert Søvde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	145		0	34904.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tiriltunga 234

Hjemmelshaver

Tirilltoppen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TIRILLTOPPEN BORETTSLAG	948984520		OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Søvde Brit Johanne, Søvde- Grimbert Johan Olof

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

42

Kommentar

Felleskostnader er per idag kr xxx per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på populære Toppåsen i bydelen Søndre Nordstrand i den sørlige delen av Oslo. Boligen har en flott beliggenhet, innerst i blindvei. Det er ca 5 minutters gangavstand ned til Holmlia senter, som blant annet kan by på stor matbutikk, apotek, vinmonopol. Boligen har en beliggenhet i meget barnevennlige omgivelser med tanke på lite trafikk i området. Skoler i alle klassetrinn og barnehager ligger i nærområdet., trygg og bilfri skolevei for barna. Det er også gode turmuligheter i Østmarka, sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private veier internt på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2619 Vedtatt: 01.10.1982, Formål: Annet veiareal, Friområde/park, Grense for bebyggelse, Offentlig bygning m.tilh.anlegg, Offentlig gang-/sykkelvei, Skole m.tilh.anlegg

24782 Vedtatt: 30.09.1982, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Friområde/park, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje, Offentlig gang-/sykkelvei

S-2239 Vedtatt: 04.07.1977, Formål: Måle- og avstandslinje

V271187 Vedtatt: 27.11.1987, Formål: Grense for bebyggelse, Turvei/skiløype

Om tomten

Felles tomt i borettslaget på 34904.5 m². Foran rekkehuset er det inngangsbalkong/platting på mark med gjerde, ut fra kjøkken er det platting på mark og bratt ned mot fellesarealet. Asfalterte gangveier, pent opparbeidete fellesarealer med trær, busker og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Rekkehuset disponerer egen p-plass i felles garasjeanlegg i garasjebygget. Det er elbillader i følge eier.

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Se grunnboksutskrift for tinglyste statutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	16.12.2025	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	Egenerklæring lagt til
2	26.01.2026	Lagt til vedlikeholdsarbeider i oppsummering
3	26.01.2026	Radonmåling innlagt

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 slitasje:** 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

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

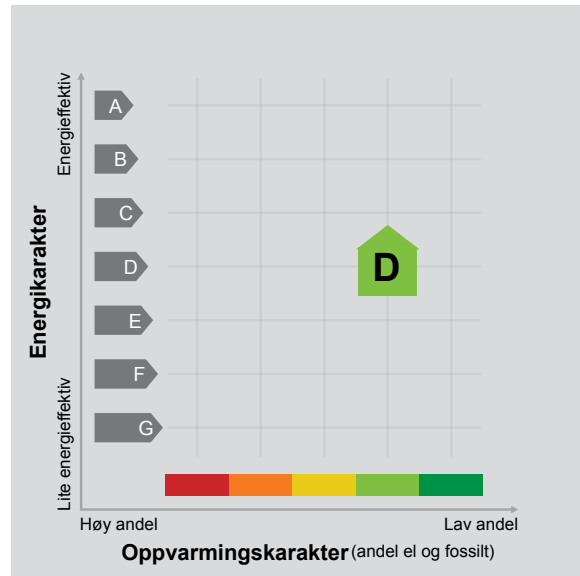
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Rf2110>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TIRILLTOPPEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1259
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81049777
Merkenummer	Energiattest-2025-239679
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1988
Bygningsmateriale:
BRA: 138
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tiriltunga 150	81049777	H0101	0	0	117
Tiriltunga 70	81049793	H0101	0	0	80
Tiriltunga 244	81083207	H0101	0	0	46
Tiriltunga 234	81051607	H0101	0	0	42

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1988

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

Energivurdering
Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	163 m²
Areal tak	107 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	138 m²
Totalt BRA	138 m²
Oppvarmet luftvolum	331 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,29 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	3.2.2016
--------------------	----------

Henvvisning 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
---------	---

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
---------------	--------

Ventilasjonsvarme	kWh/år
-------------------	--------

Varmtvann	kWh/år
-----------	--------

Vifter	kWh/år
--------	--------

Pumper	kWh/år
--------	--------

Belysning	kWh/år
-----------	--------

Teknisk utstyr	kWh/år
----------------	--------

Romkjøling	kWh/år
------------	--------

Ventilasjonskjøling	kWh/år
---------------------	--------

TotaltNettoEnergibehov	kWh/år
------------------------	--------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	28 103 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	203,64 kWh/(m²·år)
--	--------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	23 032 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	203,64 kWh/(m²·år)
---	--------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	28 103 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	5 071 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	23 032 kWh/år
------------	---------------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	28 103 kWh/år
--------	---------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %
--------------------------------------	--------



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{te} OSLO 5 * 115060
GV/lw

Oslo, den 19.1.1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 87/3516

Gnr.191, bnr.145, Tirilltoppen, Holmlia, hus 226-234.

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Nybygg.

17.1.1990

Bygningens art

Rekkehus.

Byggherre

Tirilltoppen Brl., v/OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo 1.

Byggemelder

Ragnar Evensen AS, Pb 772 - Sentrum, 0106 Oslo 1.

Ansvarshavende

Overing. Torvald Valland, c/o Ragnar Evensen AS, Pb 772 - Sentrum,
0106 Oslo 1.

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

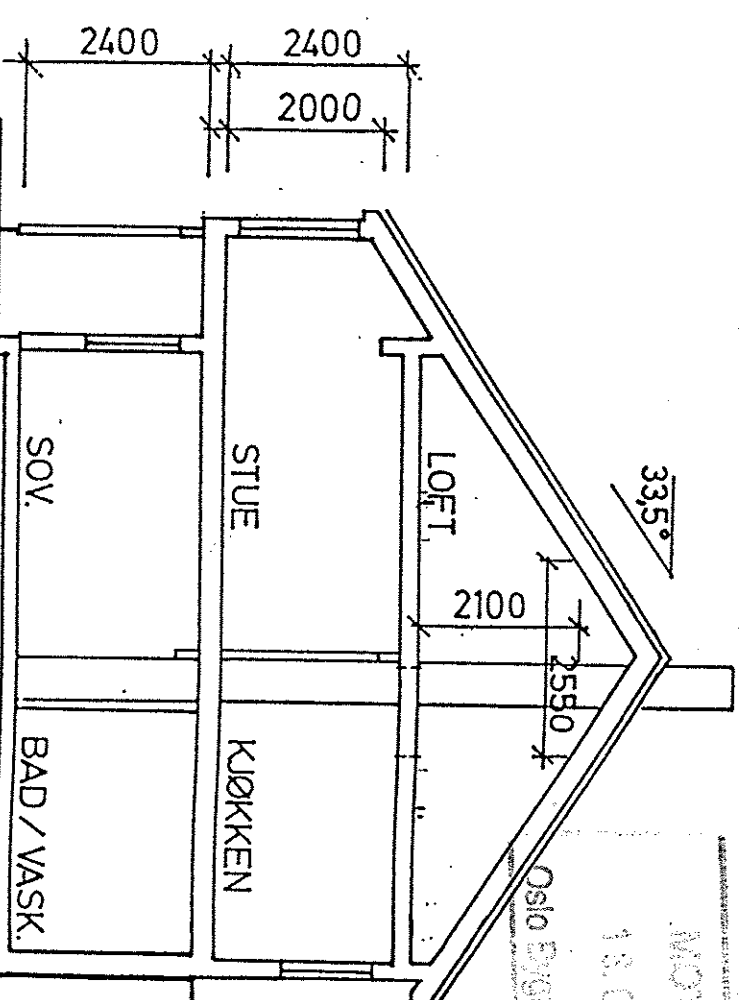
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

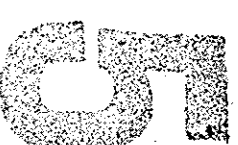
.....
Overingeniør

G. Valo

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



SNITT



Index: A	Revision: HUSTYPER	Date: 9.8.89	Sign:
TIRILLTOPPEN, HOLMLIA			
HUS NR. 226 - 234			
PLANER, SNITT			
Vol:	1:100		
Sign:			
Date:	30.6.87		
Scale:	86290		

HUS NR. 226 - 234
PLANER, SNITT

**TOTALPROSJEKT VED
RAGNAR EYENSEN AS**

Toga, Inc.

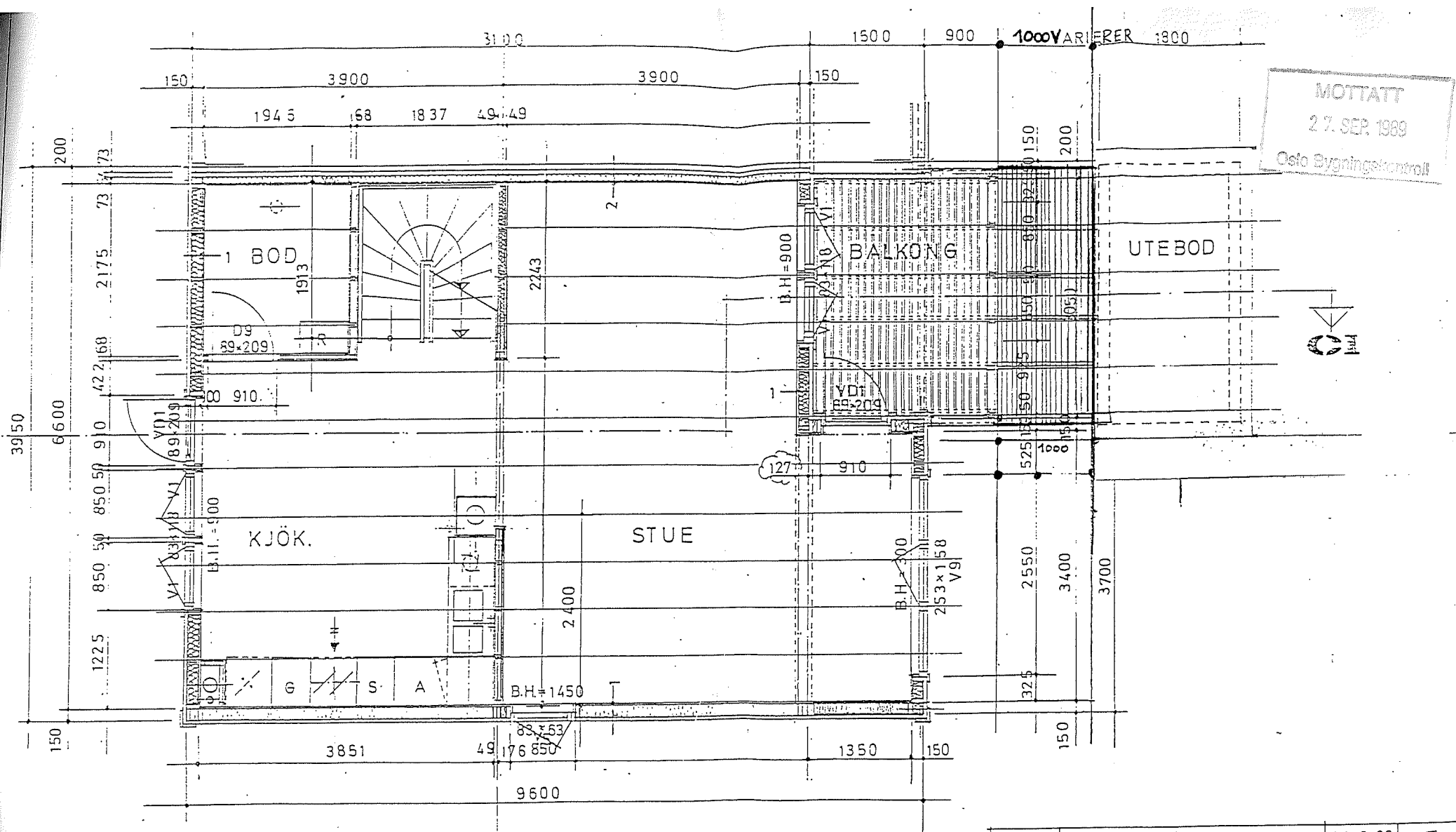
•

Play On

Platon Arkitektter A.S. Radnagseten 23
Arkitektter FINAL Postboks 366 Sentrum
Telefon (020) 41 46 80 0102 OSLO !

1988

A



HUS NR.: 226-234-244

ANTALL: 3-STK.
OBS!

HUS NR.: 234, 232

ER SPEILVENDT!

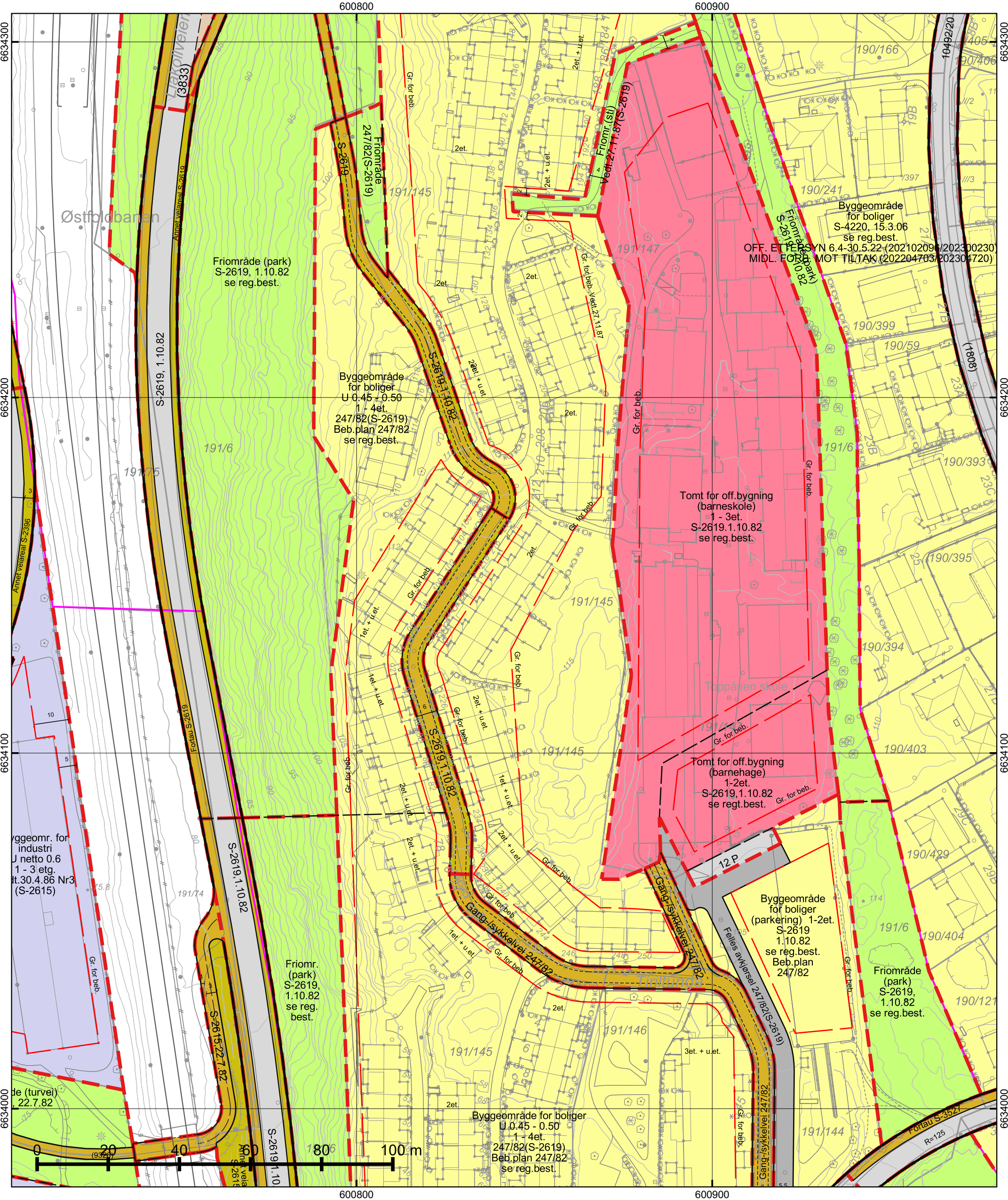
(G AVL SYD)

C	KORR. ANTALL	14-6-88	EL
B	DIV. KORREKSJONER	14-3-88	
Indeks: A	Revisjoner KOMPL. SL. VINDUI DIV. MÅL	Dato: 12.11.88	Sign: <i>E</i>
TIRILLTOPPEN, HOLMLIA		Dato: 16.11.87	
HUSTYPE: C. 1- ETG. PLAN		St: 86290	
G AVL NORD M/ INNREDET LOFT		S. m. <i>ECHNE</i>	
TOTALPROSJEKT VED		MÅL: 1:50	
RAGNAR ETVENSEN AS		Tegn nr.: C	
PLATOU		259	
Platou Arkitekt AS		Rådhusgaten 23	
Arkitekt MNAL		Postboks 361 Sentrum	
Telefon (02) 414850		01-2 OSLO 1	

RECEIVED
400-1000
Oslo Engineering School



Index: A	Revisjon nr: HUSTYPER
TIRILLTOPPEN, HOLMLIA HUS NR. 226 - 234 PLAN 1. ET.	
TOTALPROSJEKT VED RAGNAR EYVENSEN AS	
Byggeselskapet AS Arkitektfirmaet Telefon (02) 41 48 30	
Bygningstjeneste Postboks 361 Sentrum OSLO 1	
Date: 1.9.89	Sign:
Date: 30.6.87	
Sak: 86290	
Sign:	
Må: 1:100	
Tegn nr:	
1-67	A

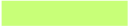
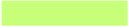
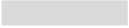


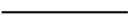
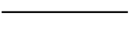
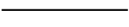
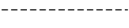
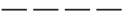
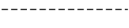
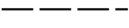
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

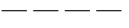
 Oslo Dato: 14.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
		PlottID/Best.nr: 151670/ 86524964 Adresse: Tiriltunga 234 Gnr/Bnr: 191/145 Deres ref.: Kommentar:		Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/vegrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Vegrunn under bru
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151670/86524964

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

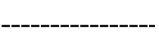
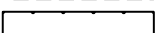
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

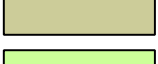
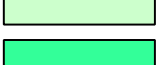
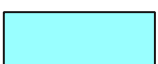
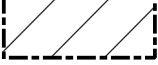
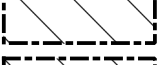
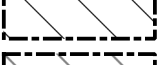
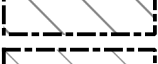
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

V271187

Toppåsen Nord, Homlia (del av gnr.191, bnr.145 m.fl.) Mindre vesentlig endring av stadfestet reguleringsplan med reg.best.(S-2619).Reguleringsgrensen justeres mellom boliger, fri- område og offentlig formål(skole).

V271187 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.11.1987

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [198706862](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Se også byggesakmappe for skolen 191/147.

Knytning(er) mot andre planer: S-2619

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260006 . Vår ref.: 0507-1-1033

Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Tirilltoppen borettslag
Organisasjonsnr: 948984520
Andelseier: Søvde-Grimbert, Johan
Medeier: Søvde, Brit Johanne
Leilighetsnummer: 1033
Adresse: Tiriltunga 234, 1259 OSLO
Andelsnummer: 42
Gnr. 191
Bnr. 145

Borettsinnskudd: Kr. 640 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6591376.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Nei. Det er individuell måling av fjernvarme i samtlige leiligheter. Egen måler er plassert i hver leilighet. Faktura/regning for forbruket kommer automatisk til hver enkelt direkte. Garasje følger leiligheten: Ja, dersom leiligheten har garasjeplass. Boligselskapets hjemmeside: www.tirilltoppen.no Nøkkelbestilling: De andelseierne som har garasje i Tirillsletta Borettslag får nøkkelrekvisisjon ved henvendelse til OBOS. Nøkkel til garasjen i Tirilltoppen fås ved henvendelse til HVS AS eller styret. Nøkler betales av andelseier. Andre eventuelle merknader: Tilbygg/Påbygg er utført for andelseiers regning og risiko (ikke alle andelseiere har fått ferdigattest fra plan- og bygningsetaten for sine påbygg!) Ikke alle har bygget ut etter tegningene som er godkjent. Styret har ikke full oversikt over hvem dette gjelder. Styret henviser til at andelseierne selv er ansvarlig for utføring slik godkjenning tilsier, og for evt. manglende ferdigattest.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207956368
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	11 284 212,00
Innfrielsesdato:	30.05.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 526,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 5 526,00	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	574,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 148,-
Annen formue:	20 488,-
Gjeld:	103 118,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207956368
Restsaldo:	99 193,97
Kapitalkostnader:	783,67
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 99 193,97,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Vidar Grøver Brochs, e-post: styret@tirilltoppen.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 507

TIRILLTOPPEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TIRILLTOPPEN 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 med møte:

Avstemningen åpner 1. april kl. 21:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/507>

Det holdes også et frivillig møte 1. april kl. 19:00 , Toppåsen skole.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Fysisk møte avholdes på Toppåsen skole. Stemmegivningen foretas digitalt og åpner etter at møtet er ferdig.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i TIRILLTOPPEN 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.

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Geir Øvstedal og Melinda Goksøyr Leung foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Geir Øvstedal og Melinda Goksøyr Leung 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. 507 Styrets arbeid 2024.pdf

2. 507 Revisjonsberetning.pdf

3. 507 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 295.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

0507 Tirilltoppen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Vidar G. Brochs

Tiriltunga 158

B. Som styremedlemmer foreslås:

Arne Johan Hovland

Tiriltunga 192

Katrine Sandstad Iversen

Tiriltunga 72

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Niels Henning Gundersen	Tiriltunga 226
2. Elisabeth Pettit	Tiriltunga 14
3. Orietta Malak Fuica Ramos	Tiriltunga 214
4. Terje Christiansen Island	Tiriltunga 176

D. Som valgkomité foreslås:

Frode Færøy	Tiriltunga 136
Heidi Nybrenna	Tiriltunga 20
Christian Toverud	Tiriltunga 242

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Vidar G. Brochs	Tiriltunga 158
-----------------	----------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Einar Fiskvik	Tiriltunga 168
---------------	----------------

Dato: 7. mars 2025 Valgkomiteen for Tirilltoppen Borettslag

Frode Færøy

Heidi Nybrenna

Christian Toverud

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vidar Brochs

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Johan Hovland
- Katrine Sandstad Iversen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Pettit
- Niels Henning Gundersen
- Orietta Malak Fuica Ramos

- Terje Christiansen Island

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Christian Toverud
 - Frode Færøy
 - Heidi Nybrenna
-

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:

- Vidar Brochs

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Einar Fiskvik
-

Styrets arbeid

Etter generalforsamlingen i 2024 konstituerte styret seg med Vidar Brochs som leder, Einar Fiskvik som nestleder, Katrine Sandstad Iversen, Arne Johan Hovland og Petya Georgieva som styremedlemmer. Linn Krokvik Birkelid, Niels Henning Gundersen, Ann-Elisabeth Pettit og Dag Bjørke Bremer har vært varamedlemmer. Styret har gjennomført 9 styremøter og behandlet 134 saker. Alle i styret har fått tildelt ulike ansvarsområder som det jobbes med mellom møtene. Styret har benyttet OBOS sin elektroniske løsning Styrerommet.no for innkalling, gjennomføring og dokumentasjon av styremøtene.

Det ble gjennomført en felles radonmåling i borettslaget. På bakgrunn av dette ble det iverksatt tiltak hos noen husstander etter at resultatet forelå.

Brannen i ett av rekkehusene i borettslaget i november 2023 har medført mye arbeid for styret/styreleder, med oppfølging og koordinering av gjenoppbyggingen. Arbeidet er så og si ferdigstilt.

Etter vedtak på generalforsamlingen i fjor ble det installert felles brannvarsling fra Sfty AS i juni. Røykvarslerne kommuniserer med hverandre.

Faktureringsløsning for elbil-ladere fra Movel AS ble iverksatt.

Styret har mange løpende oppgaver med varierende kompleksitet. Eksempler på oppgaver i året som har gått er forsikringssaker, oppfølging av kontrakt med Christiania vaktmester, oppstart og oppfølging av felles brannvarslingssystem, fakturering av forbruk for elbil-lading, kontroll av EL-anlegg og HMS.

Informasjon

Tirilltoppen borettslags primære informasjonskanaler har vært Vibbo.no. Styret har også mulighet til å sende ut SMS til alle andelseiere. Styret understreker viktigheten av å registrere seg som bruker av digitale tjenester i OBOS.

Beboerhenvendelser

En stor del av styrets arbeid består i å svare på henvendelser fra andelseierne. De aller fleste henvendelsene besvares innen et par dager. I noen tilfeller må en tredjepart konsulteres, og da kan det gå litt mer tid før svar foreligger. De aller fleste henvendelsene blir løst uten at saken må behandles på et styremøte. I noen tilfeller, fører henvendelsen til at det opprettes styresak som behandles av styret til den er avsluttet.

Økonomi

Borettslagets økonomi er preget av høye renter, markante prisøkninger på varer og tjenester, samt solide hopp i offentlige avgifter. Styret jobber hardt med å holde utgiftene lave. Samtidig har borettslaget et vedlikeholdsbehov som også skal ivaretas, og vi har derfor økt prisene på felleskostnadene.

Dugnader

Det er som vanlig avholdt to dugnader i perioden, én om våren og én om høsten. Begge arrangementene hadde godt oppmøte, og var svært vellykket. På agendaen stod vedlikehold av fellesområder, med kosting, beskjæring og maling/beising. Til vårdugnaden ble det gjort innkjøp av planter og trær av borettslagets grøntgruppe, som ble plantet på våre fellesområder. Det ble også lagd et insektshotell. Under høstdugnaden ble det plantet nydelig høstlyng i blomsterkassene våre. Utleggene ble dekket gjennom borettslagets miljøkonto i OBOS-banken.

Andre arrangementer

I desember var det i tradisjonen tro julegrantenning med godt oppmøte, der barnekoret sang julesanger.

Større vedlikehold, rehabilitering og annet styrearbeid

2025	Faktureringsløsning for elbil-ladere fra Movel AS
2025	Utdeling av brannslukningsapparater, Flamex 34A miljøskum
2024	Oppgradert kameraene på garasjeanlegget
2024	Koordinering og oppfølging - gjenoppbygging etter brann
2024	Kartlegging av ildsteder
2024	Installasjon av felles brannvarsling fra Sfty AS
2024	Radonmåling og radon-reduserende tiltak
2023	Koordinering og oppfølging - gjenoppbygging etter brann
2023	Igangsatt ny felles radonmåling
2023	Innkjøp av nye flagg og vimpler til borettslaget
2023	Utført større reparasjoner/vedlikehold på noen av rekkehusene
2023	Ferdigstillelse av oppgradering av kabel-tv nettet til Eurodocsis 3.1 standard
2022	Nye parkerings- og gatenummerskilt
2022	Avtale med parkeringsselskapet P-Service AS
2022	Kartlegging av ENØK-tiltak og alternative energikilder
2022	Utemøbler og plantekasser
2022	Permanente fartsdumper
2022	Trefelling
2021	Elbil-lading for gjester på garasjetaket
2021	Trefellingsprosjektet - forberedende arbeid
2021	Gjennomført vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør

2021	Ny felles grill
2021	Ny redskapsbod for redskaper og annet fellesutstyr
2021	Maling av alle rekkehus
2021	Gjennomgang og nødvendig rehabilitering av alle rekkehus fasadene
2020	Forberedende arbeider for maling/rehabilitering av samtlige rekkehus
2020	Asfaltering av plassen foran garasjehuset
2020	Skifte av viftemotorer og ettersyn
2020	App-styring av garasjeporter
2019	Elbil-lading i garasjehuset og garasjeplassene i Tirillsletta
2018	Opparbeiding av lekeplasser
2017	Radon-reduserende tiltak
2016	Vedlikeholdsplan for borettslaget
2016	Montering av overvåkningskameraer garasjeanlegg
2016	Oppgradering av kabelnett i borettslaget
2016	Ytterligere utbedring av adkomst for brannbiler
2016	Riving og oppføring av søppelskur
2016	HMS-plan for borettslaget
2015	Måling av radon-nivået i boligene
2015	Postkassestativer satt opp
2015	Garasjehuset rehabilitert
2015	Forbedret adkomst for brannbiler (utvidet svinger osv)
2015	Trefelling
2014	Veibelysning komplettert og skiftet
2014	Røykvarslere kontrollert, pulverapparater utplassert
2011/12	Trefelling
2011	Lekeplassene rehabilitert
2011	Rekkehusene ble beiset og skader utbedret
2010	Skifte av viftemotorer
2009	Rampe til garasjeanlegg ble utbedret
2007	Nye porter i garasjen montert og persondørene reparert/skiftet ut
2006	Bytte av samtlige terrassedører
2005/06	Gjennomgang av innvendig røropplegg og radiatorer samt følgende utbedringsarbeider
2003	Garasjehuset rehabilitert



Til generalforsamlingen i Tirilltoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tirilltoppen 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 uavhengighetsstandarter) 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.



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, 4. Mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

TIRILLTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 984 520, KUNDENR. 507

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.		2 733 531	2 525 346
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-325 981	541 119
Tilbakeføring av avskrivning	14	92 188	101 256
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-414 631	-431 685
Innsk. øremerk. bankkto		-1 122	-2 505
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-649 546	208 185
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 083 985	2 733 530

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 617 582	2 879 148
Kortsiktig gjeld	-533 597	-145 618
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 083 985	2 733 530

TIRILLTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 984 520, KUNDENR. 507

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 088 399	6 808 980	7 115 000	7 542 000
Ladeinntekter EL-bil		72 949	147 890	0	0
Andre inntekter	3	51 562	161 484	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 212 910	7 118 354	7 265 000	7 692 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 185	-38 775	-43 000	-44 000
Styrehonorar	5	-285 000	-275 000	-285 000	-295 000
Avskrivninger	14	-92 188	-101 256	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 875	-10 875	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-167 805	-159 360	-175 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-25 523	-125 513	-100 000	-30 000
Kontingenter		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 379 433	-974 761	-625 000	-725 000
Forsikringer		-896 176	-696 375	-766 000	-919 000
Kommunale avgifter	9	-2 338 181	-2 058 315	-2 333 000	-2 614 600
Energi/fyring		-194 537	-165 071	-250 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-821 884	-777 336	-816 000	-849 000
Andre driftskostnader	10	-628 191	-597 272	-591 000	-609 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 904 977	-6 004 908	-6 021 000	-6 506 600
DRIFTSRESULTAT		307 932	1 113 446	1 244 000	1 185 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	65 262	44 536	20 000	40 000
Finanskostnader	12	-699 176	-616 863	-713 000	-675 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-633 913	-572 327	-693 000	-635 000
ÅRSRESULTAT		-325 981	541 119	551 000	550 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		325 981	541 119		

TIRILLTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 984 520, KUNDENR. 507

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	114 129 570	114 129 570
Tomt		2 251 430	2 251 430
Andre varige driftsmidler	14	33 972	126 160
Aksjer og andeler	15	2 100	2 100
Miljøbankkonto, øremerket		57 067	29 308
SUM ANLEGGSMIDLER		116 474 139	116 538 568
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		29 010	29 221
Andre kortsiktige fordringer	16	72 949	306 346
Driftskonto OBOS-banken		1 300 642	1 239 415
Sparekonto OBOS-banken		1 214 981	1 304 166
SUM OMLØPSMIDLER		2 617 582	2 879 148
SUM EIENDELER		119 091 721	119 417 717
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 125 * 100		12 500	12 500
Opptjent egenkapital		42 833 346	43 159 327
SUM EGENKAPITAL		42 845 846	43 171 827
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 730 509	12 145 140
Borettsinnskudd	18	63 929 000	63 929 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	52 769	26 132
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 712 278	76 100 272
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		529 813	50 042
Påløpte renter		3 750	60 855
Påløpte avdrag		0	34 721
Annen kortsiktig gjeld	20	34	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		533 597	145 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 091 721	119 417 717

Pantstillelse	21	78 928 500	78 928 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Tirilltoppen Borettslag

Vidar Grøver Brochs	Einar Fiskvik	Petya Georgieva
Arne Johan Hovland	Katrine Sandstad Iversen	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 087 111
Eiendomsskatt	1 288
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	7 088 399

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Enova, tilskudd energikartlegging	51 562
SUM ANDRE INNTEKTER	51 562

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 185
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 185

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 285 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 523
SUM KONSULENTHONORAR	-25 523

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-455 489
Drift/vedlikehold VVS	-158 456
Drift/vedlikehold elektro	-57 914
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-412 773
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-136 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 729
Egenandel forsikring	-26 983
Kostnader dugnader	-2 843
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 379 433

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-471
Vann- og avløpsavgift	-1 281 408
Feieavgift	-9 520
Renovasjonsavgift	-1 046 782
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 338 181

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-44 428
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-80 565
Diverse leiekostnader/leasing	-42 360
Driftsmateriell	-3 253
Vaktmestertjenester	-188 381
Vakthold	-205 134
Snørydding	-7 365
Andre fremmede tjenester	-8 907
Trykksaker	-2 436
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 800
Andre kontorkostnader	-4 636
Telefon, annet	-4 185
Bank- og kortgebyr	-2 944
Velferdskostnader	-17 798
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-628 191

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 298
Renter av sparekonto i OBOS-banken	61 937
Andre renteinntekter	27
SUM FINANSINNTEKTER	65 262

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-698 449
Renter på leverandørgjeld	-199
Andre rentekostnader	-528
SUM FINANSKOSTNADER	-699 176

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1990	114 129 570
SUM BYGNINGER	114 129 570

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.191/bnr.144 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grill			
Tilgang 2021	54 450		
Avskrevet tidligere	-40 837		
Avskrevet i år	-13 612		1
Benker og bord til uteområde			
Tilgang 2022	151 319		
Avskrevet tidligere	-75 660		
Avskrevet i år	-50 439		25 220
Ladestasjon for el bil nr 2			
Tilgang 2021	43 500		
Avskrevet tidligere	-32 862		
Avskrevet i år	-10 637		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2015	175 000		
Avskrevet tidligere	-148 750		
Avskrevet i år	-17 500		8 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			33 972
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-92 188

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
	14	150	2 100
SUM AKSJER			2 100

Aksjene i Multinett AS :

Oppskrevet 11.03.93 til kr 225 pr aksje.

Oppskrevet 17.03.94 til kr 310 pr aksje.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter EL-bil 2024	72 949
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	72 949

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 21 år.

Utbetalt i 2021	-11 821 347
Økning 2022	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	1 176 207
Nedbetalt i år	414 631
	-11 730 509
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 730 509

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-63 929 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-63 929 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-52 769
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-52 769

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-34
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-34

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 929 000
Pantelån	11 730 509
TOTALT	75 659 509

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

Bygning	114 129 570
Tomt	2 251 430
TOTALT	116 381 000

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 1.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.25

Selskapsnummer: 507 Selskapsnavn: TIRILLTOPPEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Walter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Geir Øvstedal og Melinda Goksøyr Leung 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 295.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Vidar Brochs

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Arne Johan Hovland

☐ Katrine Sandstad Iversen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ Elisabeth Pettit

☐ Niels Henning Gundersen

☐ Orietta Malak Fuica Ramos

☐ Terje Christiansen Island

Valgkomité (kun 3 skal velges)

☐ Christian Toverud

☐ Frode Færøy

☐ Heidi Nybrenna

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Vidar Brochs

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Einar Fiskvik



**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.

VEDTEKTER

for Tirilltoppen Borettslag org nr 948984520

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.06 med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 08.06.10, 16.04.2013, 29.04.2014, 05.04.17 og 29.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tirilltoppen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) 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

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare 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 som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet 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.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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) Nekte 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 én 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 vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen 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
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2år 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 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(5) En andelseier kan leie ut parkeringsplass som vedkommende har bruksrett til. Utleie kan kun skje til fordel for en annen andelseier eller bruker av bolig godkjent i samsvar med bestemmelsene ovenfor. Utleier plikter å orientere Styret om slik utleie.

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

(7) 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. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner mv. og oppføring av redskapsbod, dukkestue eller tilsvarende - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) En andelseier kan med styrets godkjenning for egen regning foreta slike utvidelser (påbygg og tilbygg) som er godkjent av borettslaget og bygningsmyndighetene. Styret fastsetter nærmere retningslinjer for slike arbeider. Andelseier som vil utføre slike arbeider må på forhånd søke om styrets godkjenning og oppfylle de krav som følger av styrets retningslinjer. Også innsetting av takvindu og våtromsarbeider som berører membran og tilsvarende krever godkjenning fra styret på forhånd.

(4) Andelseier som utfører arbeid som nevnt i (3) ovenfor må selv sørge for nødvendig godkjenning fra bygningsmyndigheter og står ansvarlig for utførelsen av arbeidet og for mulige skader på boligen eller borettslagets eiendom for øvrig, og overfor andre andelseiere. Andelseier må sørge for ferdigattest der dette er påkrevd.

(5) Når arbeidet er ferdigstilt tilfaller eiendomsretten til tilbygget/påbygget borettslaget. Tilsvarende gjelder for redskapsbod, dukkestue og lignende som er tillatt oppført.

(6) Andelseieren blir allikevel ansvarlig for også utvendig vedlikehold for tilbygget/påbygget, og for utbedring av skader som måtte oppstå på tilbygget/påbygget eller på boligen som følge av tilbygget/påbygget. Det samme gjelder takvinduer og våtromsarbeider, samt eventuelle redskapsboder, dukkestuer og lignende.

(7) I den utstrekning tilbygg/påbygg, innsetting av takvindu eller oppføring av redskapsboder, dukkestuer og lignende fører til økning i borettslagets forsikringspremie, kommunale avgifter eller tilsvarende, belastes økningen vedkommende andelseier gjennom husleien.

(8) Vedlikeholdsplikten og eventuell økning i husleie følger andelen. Ved overgang til ny eier skal det opplyses om dette. Styret kan kreve at ny andelseier skriftlig påtar seg ansvaret for vedlikehold osv. som betingelse for å godkjenne overdragelsen.

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 og innvendige dører med karmen.

(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.

(9) Utvidet vedlikeholdsplikt for andelseier kan følge av bestemmelsene i pkt 4-3.

(10) På uteområdene må beplantninger, gjerder, terrasser eller lignende utføres og vedlikeholdes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer eller hindrer den alminnelige ferdsel og transport i borettslaget.

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, når ikke annet følger av pkt 4-3.

(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 (når ikke annet følger av pkt 4-3) utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier er ansvarlig for skader som følge av utførelsen av arbeider med tilbygg/påbygg, innsetting av takvindu eller våtromsarbeider, eller som følge av manglede vedlikehold av slike arbeider.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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 skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(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 så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. 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 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i 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.

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

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR TIRILLTOPPEN BORETTSLAG

vedtatt 29.05.91
med endring den 28.04.93

VELKOMMEN TIL TIRILLTOPPEN BORETTSLAG

Du holder nå husordensreglene for borettslaget i hånden. Egentlig skulle slike regler være overflødige, men det viser seg at i et borettslag, som over alt ellers i samfunnet, oppstår det av og til uenighet eller konflikter.

Derfor er det bra å ha helt klare regler å vise til og dermed "skjære gjennom" i de tilfellene uenighet oppstår.

Derfor er også reglene skrevet i et nokså "juridisk" språk og noen av paragrafene kan vel med første øyekast virke strikse og stivbeinte. Men slik må det nesten være for å unngå misforståelser og tolkingsuenighet.

Vi regner selvsagt med at vi naboer i mellom kan innrette oss med hverandre på en måte som gjør bruk av reglene overflødig.

Med vennlig hilsen
Tirilltoppen Borettslag

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold mellom beboerne, samt å verne om borettslagets område, anlegg og fellesutstyr.

1. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

- 1.1 Borettsshaveren plikter å holde sin leilighet og det areal som tilligger denne i slik stand at det ikke virker skjemmende.
- 1.2 Fotballsparking, sykling eller annen lek, må ikke være til sjenanse for beboerne, eller volde skade på grøntanlegg og bygninger.
- 1.3 Fasadeendringer samt oppsetting av permanente flaggstenger, antenner, skilter o.l. må godkjennes av styret. Det samme gjelder beplantning og inngjerding av fellesarealer.
- 1.4 Tilgrising i garasjer og på borettslagets område forøvrig er ikke tillatt.

2. REGLER FOR RO I BORETTSLAGET

- 2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 22.00 og i kirketid.

Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

3. DYREHOLD

- 3.1 Hold av hund og katt skal meldes til styret. Dyreeier forplikter seg til å gjøre seg kjent med borettslagets regler, og alminnelige offentlige vedtekter for dyrehold.
- 3.2 Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes i borettslagets område.
- 3.3 Hunder og katter skal merkes med eiers navn og adresse, og holdes unna lekeplasser og sandkasser. Ekskrementer må øyeblikkelig fjernes. Hannkatter må kastreres. Kattene skal holdes inne om natten. (Gyldig veterinærattest må forevises på forlangende.)

4. VEDLIKEHOLD/RENHOLD

4.1 Tørking av tøy.

Hvis man ønsker å tørke tøy i friluft skal tøyet henges slik at det i minst mulig grad skjemmer. Tørking av tøy i friluft på søn- og helligdager er ikke tillatt.

4.2 Søppel.

Søppelet skal pakkes godt inn slik at man unngår unødig vond lukt. Større søppel må fjernes av den enkelte leieboer eller ved organisert fjerning av denne type søppel.

4.3 Avløpsrør.

Beboerne plikter å sørge for at innvendige avløpsrør og sluk ikke tilstoppes og forårsaker vannskader.

4.4 Vannskader.

Vannskader påført leiligheten ved skjødesløshet, må dekkes av borettsshaveren. Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kun koples til kaldtvannsledningen.

5. GARASJE/KJØRING/PARKERING

5.1 Bruk/leie av garasjeplasser.

Parkeringsplasser skal ikke brukes til frasetting av bilvrak og annet søppel. Styret kan beordre rydding for leietakerens regning. Omfattende reparasjoner og rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt i parkeringsanleggene.

Høyeste tillatte hastighet er gangfart.

Leking i garasjene er forbudt.

Leieforholdene gjelder kun **en** bestemt plass, og plassbytte/utlån - eller utleie kan bare foretas med styrets godkjennelse.

5.2 Gjesteparkering.

Plassene for gjesteparkering skal brukes til besøksparkering. Styret kan forlange fjernet bilvrak, tilhengere og campingvogner, biler som ikke er i bruk, samt kjøretøy som er tildelt annen fast plass.

5.3 Kjøring/parkering

Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Unntatt: Syketransport, legebesøk, besøk av uføre, møbeltransport og transport av spesielt tunge kolli.

Ved nødvendig kjøring, benytt gangfart av hensyn til barn som leker.

6. FRAMLEIE/ENDRING AV LEILIGHET

6.1 Framleie av leilighet skal godkjennes av styret før innflytting. Utleie av enkeltrom meldes styret.

6.2 Endringer av leiligheten.

Utvendige og innvendige endringer av leiligheten må følge gjeldende byggeforskrifter og borettslagets retningslinjer.

7. ANSVAR

7.1 Borettsshaveren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Borettsshaveren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet, jfr. husleielovens paragraf 20.

Forøvrig vises til husleieloven, samt leiekontrakt.

8. DIVERSE

8.1 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet lett kan løses. Hvis dette likevel ikke hjelper, kan styret kontaktes.

8.2 Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensbestemmelsene. Disse er en del av leiekontrakten.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TIRILLTOPPEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948984520

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. oktober kl. 09:00 til 23. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Daniel Walter velges som møteleder

Forslag til vedtak:

Daniel Walter er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Petya Georgieva og Katrine Sandstad Iversen velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Petya Georgieva og Katrine Sandstad Iversen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

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: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

Vedtektenes § 10-4 fastslår at eventuelt valg av revisor er ett av sakene som skal behandles på ordinær generalforsamling. Saken krever alminnelig flertall.

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Tirilltoppen borettslag, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Borettslagets forretningsfører OBOS har fremforhandlet avtaler med 3 forskjellige revisorselskaper: BDO, EY og PwC Assurance AS (foreløpig navn til PwC sitt etterfølgende selskap).

Ifølge tilbudsinnhenting som OBOS har foretatt, er prisestimatet for Tirilltoppen borettslaget som følger:

EY

- årlig kostnad kr 11.273,-
- etableringskostnad: kr 7.750,-
- Kostnad første året: kr 19.023,-, deretter 11.273,-

BDO

- årlig kostnad kr 15.510,-
- etableringskostnad: kr 2.000,-
- Kostnad første året: kr 17.510,-, deretter 15.510,-

PwC Assurance

- årlig kostnad kr 11.863,-
- etableringskostnad: kr 0,-

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som lagets revisor, ut i fra pris og erfaring, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper, herunder Tirilltoppen borettslag.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 507

TIRILLTOPPEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TIRILLTOPPEN 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 20. oktober kl. 09:00 og lukker 23. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/507>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i TIRILLTOPPEN 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.

Styrets innstilling

Daniel Walter velges som møteleder

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Petya Georgieva og Katrine Sandstad Iversen velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Petya Georgieva og Katrine Sandstad Iversen 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

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektenes § 10-4 fastslår at eventuelt valg av revisor er ett av sakene som skal behandles på ordinær generalforsamling. Saken krever alminnelig flertall.

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Tirilltoppen borettslag, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Borettslagets forretningsfører OBOS har fremforhandlet avtaler med 3 forskjellige revisorselskaper: BDO, EY og PwC Assurance AS (foreløpig navn til PwC sitt etterfølgende selskap).

Ifølge tilbudsinnhenting som OBOS har foretatt, er prisestimatet for Tirilltoppen borettslaget som følger:

EY

- årlig kostnad kr 11.273,-
- etableringskostnad: kr 7.750,-
- Kostnad første året: kr 19.023,-, deretter 11.273,-

BDO

- årlig kostnad kr 15.510,-
- etableringskostnad: kr 2.000,-
- Kostnad første året: kr 17.510,-, deretter 15.510,-

PwC Assurance

- årlig kostnad kr 11.863,-
- etableringskostnad: kr 0,-

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som lagets revisor, ut i fra pris og erfaring, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper, herunder Tirilltoppen borettslag.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.10.25

Selskapsnummer: 507 Selskapsnavn: TIRILLTOPPEN 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

Daniel Walter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Petya Georgieva og Katrine Sandstad Iversen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for TIRILLTOPPEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948984520

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 1. april kl. 21:00 til 5. april kl. 09:00 og møtet ble avholdt 1. april 2025, Toppåsen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder

Forslag til vedtak:

Daniel Walter er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Geir Øvstedal og Heidi Nybrenna foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Geir Øvstedal og Heidi Nybrenna er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

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: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

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: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås sat til kr 295.000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse setes til 295.000,-

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

0507 Tirilltoppen Boretslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Vidar G. Brochs Tiriltunga 158

B. Som styremedlemmer foreslås:

Arne Johan Hovland Tiriltunga 192

Katrine Sandstad Iversen Tiriltunga 72

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Niels Henning Gundersen Tiriltunga 226

2. Elisabeth Petit Tiriltunga 14

3. Orieta Malak Fuica Ramos Tiriltunga 214

4. Terje Christiansen Island Tiriltunga 176

D. Som valgkomité foreslås:

Frode Færøy Tiriltunga 136

Heidi Nybrenna Tiriltunga 20

Christian Toverud Tiriltunga 242

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Vidar G. Brochs Tiriltunga 158

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Einar Fiskvik Tiriltunga 168

Dato: 7. mars 2025 Valgkomiteen for Tirilltoppen Boretslag

Frode Færøy

Heidi Nybrenna

Christian Toverud

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Vidar Brochs (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vidar Brochs

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Arne Johan Hovland (37 stemmer)

Katrine Sandstad Iversen (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arne Johan Hovland

Katrine Sandstad Iversen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Niels Henning Gundersen (37 stemmer)

Terje Christiansen Island (37 stemmer)

Elisabeth Petit (37 stemmer)

Orieta Malak Fuica Ramos (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Niels Henning Gundersen

Terje Christiansen Island

Elisabeth Petit

Orieta Malak Fuica Ramos

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Frode Færøy (37 stemmer)

Linn Krokvik Birkelid (37 stemmer)

Christian Toverud (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Frode Færøy

Linn Krokvik Birkelid

Christian Toverud

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene siter i et år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Vidar Brochs (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vidar Brochs

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Einar Fiskvik (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Einar Fiskvik