

LILLO V/NYDALEN

Betzy Kjelsbergs vei 7

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Betzy Kjelsbergs Vei 7!
Presentert av Christoffer Vindum v/
Emera eiendomsmegling



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 800 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

53/59 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

14283 m² (eiet)

TOTALPRIS

4 992 936,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

4 061,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 174 140,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

13 140,-

BYGGEÅR

1960

Din megler



Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no

+47 918 19 365

Christoffer Vindum er en fremoverlent og engasjert eiendomsmegler med en bakgrunn fra idrett som har gitt ham både drivkraft, struktur og en sterk lagånd. Han er kjent for sitt omsorgsfulle vesen og sin evne til å sette seg inn i andres situasjon, noe som gjør at både boligselgere og kjøpere føler seg ivaretatt gjennom hele prosessen.

Med en naturlig evne til å tilpasse seg ulike mennesker og forstå deres behov, skaper Christoffer trygghet og gode opplevelser for alle involverte. Han har en fremragende relasjonsbygger-evne, og hans genuine interesse for mennesker gjør at han raskt etablerer tillit – et uvurderlig fundament når store beslutninger skal tas.

Christoffer kombinerer profesjonalitet og menneskelighet på en måte som skiller ham ut i bransjen, og hans dedikasjon til å levere resultater gir både selgere og kjøpere trygghet på at de er i de beste hender.



Lys og svært godt utnyttet 3-roms m/stor balkong | Varmtvann og fyring inkl | Gangavstand til BI og Nydalen | Heis

Christoffer Vindum v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Betzy Kjelsbergs vei 7!

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

Høydepunkter:

- Romslig balkong på 8 kvm med deilig morgen og formiddagssol
- Ikea-kjøkken med heltre benkeplate
- Svært effektiv planløsning
- Flislagt bad med gulvvarme, rehabilitert i regi av borettslaget i 2011
- Oppvarming og varmtvann fra bergvarme, samt Internett (100 Mbps) inkludert i felleskostnadene
- Leiligheten disponerer to boder

Velkommen til visning!



Romslig balkong på 8,4 m² med plass til sittegruppe og deilig morgen- og formiddagssol.





God plass til en hyggelig spise plass ved vinduet.







Oppvarming og varmtvann fra borettslagets bergvarmeanlegg er inkludert i felleskostnadene.





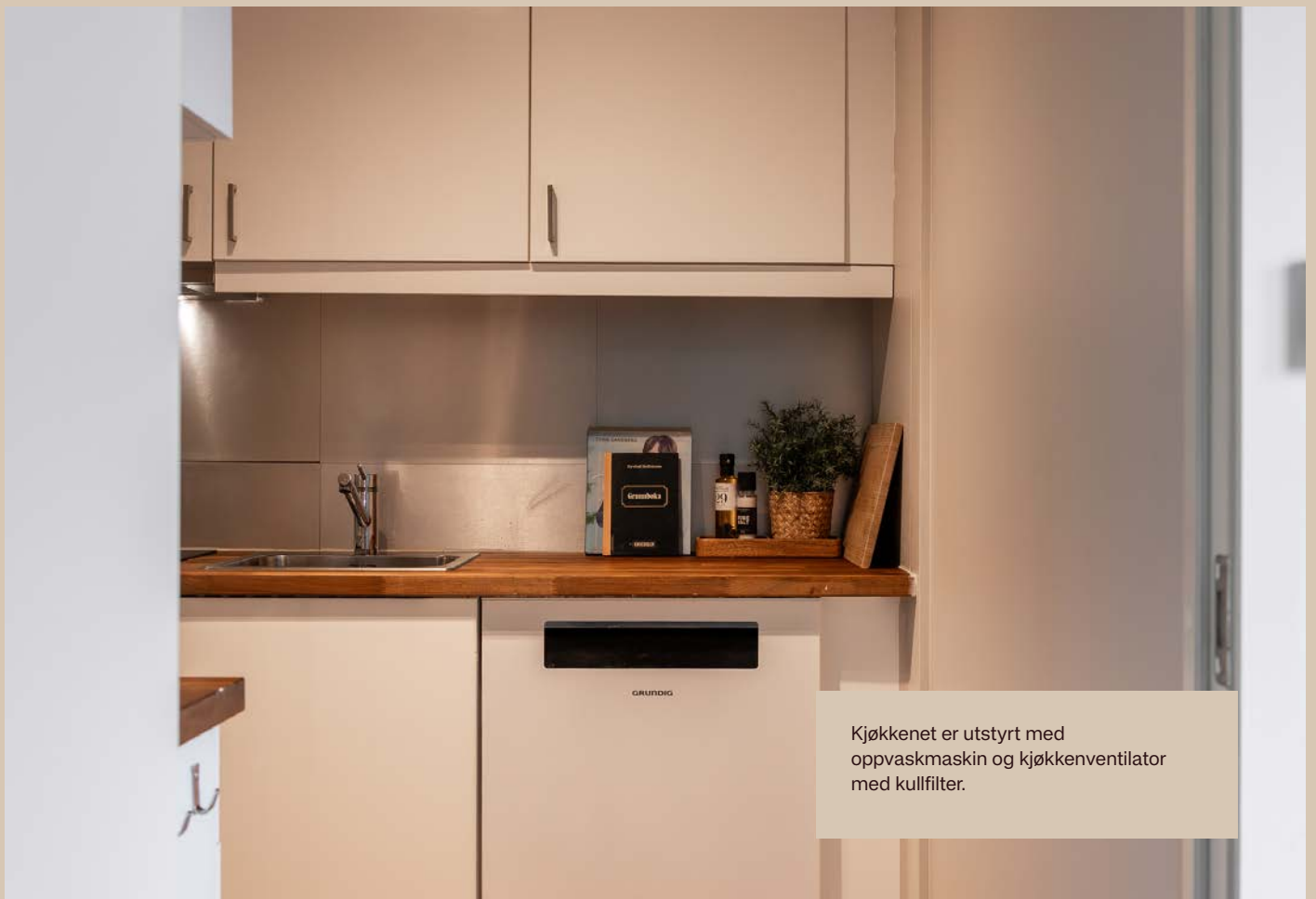
Praktisk innredet med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



Benkeplaten i heltre gir en varm kontrast til de lyse frontene.



Praktisk Ikea-kjøkken med benkeplate i heltre, integrert komfyr og induksjonstopp.



Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med kullfilter.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er utstyrt med en stor skyvedørgarderobe.



Skyvedørgarderoben gir rikelig med oppbevaring og har praktiske speilfronter.



Rolige og behagelige fargevalg.



Soverom 2 egner seg godt som
barnerom, gjesterom eller kontor.



I 2025 ble en tidligere glassvegg mot
kjøkkenet erstattet med en ny, isolert
vegg for bedre lyd- og varmeisolasjon.



Også dette rommet ble oppgradert i 2025, med nymalte overflater.



Rommet ble profesjonelt pusset opp i 2025 med helsparklede og malte vegger.



Det er opplegg for vaskemaskin på badet.





En perfekt uteplass for å nyte måltider i sommerhalvåret.



Borettslaget har fellesarealer med dyrkekasser for beboerne.



Balkongdør og vinduer med 2-lags glass ble skiftet i perioden 1989-1994.



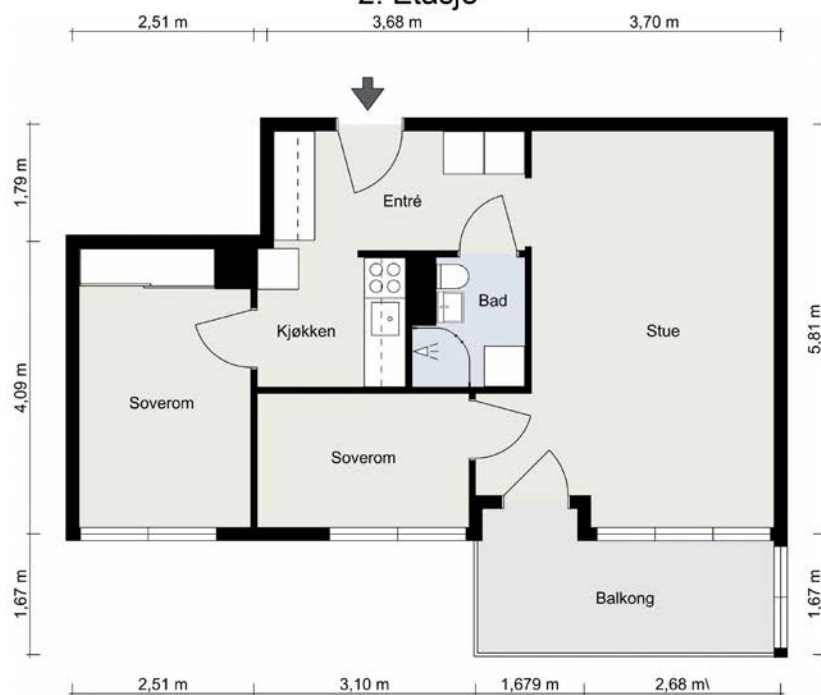


Balkongen har tregulv og god plass til utemøbler.

Plantegning



Betzy Kjelsbergs vei 7 2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

BETZY KJELSBERGS VEI 7

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 800 000

Omkostning kjøper

4 800 000,00 (Prisantydning)

174 140 (Andel av fellesgjeld)

4 974 140 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 983 636 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 992 936 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 992 936

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 061,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 4 060 per måned. Dette inkluderer oppvarming, varmtvann, TV-pakke og internett (100 Mbps), samt kommunale avgifter som vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 263,-
- Oppvarming: kr 797,-

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt, som kreves inn via felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november.

Borettslagets lån har flytende rente, og felleskostnadene kan derfor endres ved rentejusteringer.

Eiendomsskatt

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

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter som vann, avløp, renovasjon og feieavgift er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt, dersom ilagt for den enkelte leilighet, kreves også inn via felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 174 140 pr. 12.03.2026

Lån 1:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207803235

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 51 432 735,00
 Innfrielsesdato: 30.05.2049
 IN-avtale: Nei

Lån 2:

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98208599097
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 4,99%
 Restsaldo 3 966 599,00
 Innfrielsesdato: 30.07.2055
 IN-avtale: Nei

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
 Lånenummer: 98207803235
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
 Restsaldo pr. 12.03.2026: kr 51 432 735,-
 Andel av saldo: kr 161 669,58
 Innfrielsesdato: 30.05.2049
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 4,99%

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98208599097
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
 Restsaldo pr. 12.03.2026: kr 3 966 599,-
 Andel av saldo: kr 12 471,03
 Innfrielsesdato: 30.07.2055
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 4,99%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 13 140 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 326 645 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 306 581 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Flott beliggenhet i sentralt og attraktivt boligområde på Grefsen. Hyggelig og velholdt boligfelt bestående av rekkehus, blokker og småhusbebyggelse. Skjermet, men samtidig sentral beliggenhet med gangavstand til tog, trikk, buss, REMA 1000 med post i butikk, postkontor i Nydalen, apotek, kaféer og skoler. Gode muligheter for utendørsaktiviteter i nærområdet med marka beliggende på oversiden med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Alle byens fasiliteter ligger lett tilgjengelig med kort avstand til både Grefsenkollen og Maridalen, samt flotte badeplasser på Frysja. Her kan du sette deg på sykkelen og dra ut i Maridalen med flere innfallsporter til Nordmarka, eller dra opp til Solemskogen/Linderudkollen og innover Lillomarka. Lysløyper langs Linderudkollen eller Langsetløkka, samt flere idrettsanlegg og haller i området. Rett i nærheten ligger Akerselva som er et flott utgangspunkt for tur enten om du ønsker å gå nordover langsmed elva opp til

Maridalsvannet og marka. Følg elva sørover mot Nydalen, som kun er 5 minutter unna leiligheten, og videre nedover mot Torshov, Grünerløkka og Sørenga.

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

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

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

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

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

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Leiligheten sokner til Grefsen

skole, ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Det er flere barnehager i området, de nærmeste er Grefsen kirkes barnehage i Glads vei 47 og Bråtenalléen barnehage i Bråtenalléen 33.

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

Parkering

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

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 14283 m²

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

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 03.05.1963. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen datert:

08.05.1963: Boligblokk

26.06.1992: Utskiftning av vinduer og balkongdører

09.10.2012: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens løsning. Det er etablert et ekstra soverom ved å stenge av kjøkkenet slik at det blir et eget separat rom. Ny dør inn til hovedsof er også etablert. Dette vurderes til å være kun planmessige endringer og ikke et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 03.05.1963.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

Balkong på ca. 8 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer en bod på 3 m² i underetasjen og en kjellerbod på 2 m².

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² bod

Kjeller

BRA-e: 2 m² bod

2. etasje

BRA-i: 53 m² Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Balkong

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Takhøyde stue 241 cm. Leiligheten disponerer 1 bod i Uetg på 3,6 kvm. Mrk. 205. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 1,8 kvm. Mrk. 205.

Standard

Inneholder:

Entré:

Du kommer inn i en praktisk entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:

Stuen ble vesentlig oppgradert i 2025, da en ny, isolert vegg ble satt opp mot balkongen. Samtidig ble to av veggene helsparklet og alle overflater malt av fagfolk. Rommet er enkelt å møblere og varmes opp av en radiator tilknyttet borettslagets sentralvarmeanlegg. Parketten ble lagt i 2016.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 8 m².

Her er det god plass til en sittegruppe og grill. Et fantastisk sted å dele hyggelige stunder på sommeren.

Kjøkken:

Kjøkkenet har pen Ikea-innredning med glatte fronter og benkeplate i finér. Av utstyr finnes integrert komfyr med induksjonstopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Soverom:

Leilighetens hovedsoverom ble pusset opp av fagfolk i 2025. Alle vegger ble helsparklet og malt, og taket ble også nymalt. Rommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Soverom 2:

Det andre soverommet ble også oppgradert i 2025. En tidligere glassvegg mot kjøkkenet ble erstattet med en ny, isolert vegg, og alle overflater ble malt av profesjonelle. Rommet fungerer godt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Bad:

Badet ble rehabilitert i 2012 i regi av borettslaget og servanten var ny i 2024. Rommet har vannbåren gulvvarme som gir en behagelig komfort, og er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne med innfellbare vegger. Det er også opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk sørger for ventilasjon.

Overflater:

Gulvoverflater: Ny parkett i 2016. Fliser på bad.

Himling: Malte flater. Integrerte downlights på bad.

Lagring:

Leiligheten har en innebygd skyvedørsgarderobe. I tillegg disponeres to eksterne boder: én bod på 3 m² i underetasjen og én kjellerbod på 2 m², begge merket med nr. 205.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødelegelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin (kombi) og kjøleskap kan medfølge handelen.

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

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Jan Fevang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklærings skjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

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

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

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

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

Ingen TG3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Eldre vinduer. Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

- Dører | Eldre balkongdør. Døren fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Vrider ved låsing trenger smøring/justering. Løsnet gummlist under entredøren. Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

- Overflater | Det bemerkes svellemerke i parkett ved balkongdør og ved kjøleskap. Gulvet fungerer med dette avviket. Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 14 mm skjevhet på entre/kjøkkengulv. Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger og er ikke unormalt. Det er ikke nødvendig med akutte tiltak og gulvene kan fint benyttes slik det er i dag. 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.

- Vannledninger | Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Bad - Overflater vegger og himling | Det er påvist sprekker i fliser. Sprekker i 3 veggfliser i hjørne, dusj. Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket. Våtrommet fungerer med dette avviket.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- Avløpsrør | Konstruksjonen er ikke undersøkt.

- Andre installasjoner | Konstruksjonen er ikke undersøkt.

- Bad - Tilliggende konstruksjoner | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Opplystingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for

oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO

Gnr. 77, bnr. 160, ideell andel 1/1
i Oslo kommune. Andelsnr. 28 i Lillo Terrasse Borettslag
med orgnr. 948308290

Selger

Henrik Krantz Knudsen

Borettslag

Lillo Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer: 948308290

Andelsnummer: 28

Leiligheten er tilknyttet Lillo Terrasse. Borettslaget består av 264 leiligheter.

Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS.

Dugnad må påregnes.

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

Borettslaget har egen nettside: <https://lillo.borettslag.net/>

Avtale med firmaet Absolutt Rent AS om renhold i Borettslagets fellesarealer.

Det er fellesvaskeri i hver blokk som skal brukes i henhold til gjeldende regler. Utgiftene til vaskeriene dekkes av felleskostnadene.

Foretatt påkostninger de senere år:

2025: Vedlikehold av hovedtavler i borettslaget.

2023 - 2024: Oppgradering av callinganlegget. Enkel oppussing av inngangspartiene i alle blokkene.

2022 - 2023: Bytte av radiatorkraner og lufteskruer.

2019: Byttet oppvarmingskilde til bergvarme.

2017: Sentralt brannvarslingsanlegg. Ny takpapp på alle blokkene.

2016: Nye inngangsdører montert i alle blokker.

2012: Korridorer, fellesvaskeri og barnevogn-rom pusset opp.

Planlagte påkostninger:

Oppgradering av uteplassene.

Kjekt å vite:

- Hver leilighet disponerer to boder i kjelleren.
- Det er fellesvaskeri i hver blokk, tilgjengelig hverdager 08:00-22:00 og helg/helligdager 10:00-22:00.
- Borettslaget har egne rom for barnevogner og sykler.
- Utearealene har en lekeplass og vedlikeholdes av Uterom AS i sommerhalvåret.
- Avtale med Securitas Bomiljø sikrer sporadisk tilsyn av fellesområdene.
- Fasadeendringer, som montering av markiser eller antenner, krever styrets forhåndsgodkjenning. Det er ikke tillatt å bore i bygningens utvendige betongkonstruksjon.
- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongene.
- Røyking er forbudt i oppganger, vaskerier og andre fellesrom. Det er også uønsket fra balkonger.

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

Øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Dersom

boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

For å dekke eventuell manglende innbetaling av fellesutgifter fra øvrige andelseiere, er borettslaget tilknyttet et sikringsfond gjennom OBOS. Dette innebærer at OBOS innbetaler samtlige felleskostnader til borettslaget hver måned og dermed overtar ansvar og risiko for eventuell inndrivelse av utestående fellesutgifter. Avtalen om sikringsfond gjennom OBOS er gyldig til den sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 12 måneder.

Forretningsfører: Obos forkjøp

Borettslagets forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 1386796

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

Forkjøpsrett: Konferer med megler for mer info.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

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

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

D

Oppvarming

Oppvarming skjer via sentralvarmeanlegg med radiatorer. Oppvarmingskilden ble byttet til bergvarme i 2019, hvor varmpumper er installert i blokkene. På baderommet er det vannbåren gulvvarme.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

For 2025 hadde leiligheten et snitt på kr 286,- for strøm per måned (ink. strømstøtte, norgespris, nettleie og spotpris).

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømliverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo

kommunes portal for saksinnsyn:

Tinglyste heftelser

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

301/77/160:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

06.12.2017 - Dokumentnr: 1371206 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:198

Gjelder 11 parkeringsplasser

Rettigheten gis en varighet på 10 år

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

09.05.1956 - Dokumentnr: 5408 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:167

09.05.1956 - Dokumentnr: 5409 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:168

24.05.1956 - Dokumentnr: 5919 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:169

24.05.1956 - Dokumentnr: 5920 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:170

24.05.1956 - Dokumentnr: 5921 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:171

24.05.1956 - Dokumentnr: 5922 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172

31.05.1956 - Dokumentnr: 6324 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:176

06.01.1959 - Dokumentnr: 116 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:189

30.09.1959 - Dokumentnr: 990156 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR.77 BNR.63.

30.12.1961 - Dokumentnr: 17214 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:198

15.02.1963 - Dokumentnr: 921510 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR.77 BNR.196.

10.05.1963 - Dokumentnr: 5628 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:77 Bnr:205

20.06.2006 - Dokumentnr: 290876 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:380

06.12.2017 - Dokumentnr: 1371206 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:198

Gjelder 9 parkeringsplasser

Rettigheten gis en varighet på 10 år

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

Vei, vann og avløp

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

Utleie

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

Radonmåling

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

Diverse

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

må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

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

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

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

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand,

kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 39 793,12

Grunnpakke bolig info kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visninger pr.stk kr 2 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 110 868,12 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner
christoffer.vindum@emera.no

Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth
Faglig leder | Eiendomsmegler
anders.mogseth@emera.no
Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

07.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

BETZY KJELSBERGS VEI 7

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260071	
Selger 1 navn	
Henrik Krantz Knudsen	
Gateadresse	
Betzy Kjelsbergs vei 7	
Poststed	Postnr
OSLO	0486
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260071

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HKK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

Initialer selger: HKK

2

Document reference: 02260071

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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






Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Krantz Knudsen	b367c79a0b47e4031b1c7 e8813c3138e9a96f924	02.03.2026 15:20:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260071

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

Tilstandsrapport

-  Andelsleilighet
-  Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 77, bnr. 160
-  # Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 16592-1846

Eiendomsverdi ref nr: MS9488

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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



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

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

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

Norges Takst AS

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

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

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

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedopdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagerer, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima kan være strengere.

Nytt badrom i regi borettslaget i 2012 og noe nyere lkeakjøkken.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Finert klassifisert entredør B30/40 db.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm.
Balkong utenfor stue i betong med tregulv.
Størrelse ca. 8,4 kvm.
Det bemerkes eldre krakkelert maling på rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedørgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 2012 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad rehabilitert i regi av brl. i 2012. Iflg. Finn. no prospekt fra 2016 Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 8-13 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.
Fall mot sluk er målt til 8-18 mm i hjelpesluk under servant.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Murvegger tillater ikke hulltagning.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkenet av ukjent årgang har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og integrert komfyr samt induksjonstopp. Det bemerkes bruksmerker i benkeplaten.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt noe kobber. Antatt årstall som for bad.

Samlestokk i innkassing på bad med 2 x stoppekraner.

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Personheis. Callinganlegg. Innlagt fiber. iflg. eier. Felles

brannvarslingsanlegg i bygget. Downlights i himling-bad.

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

Automatsikringer med skap i felles korridor.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

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

[Gå til side](#)

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

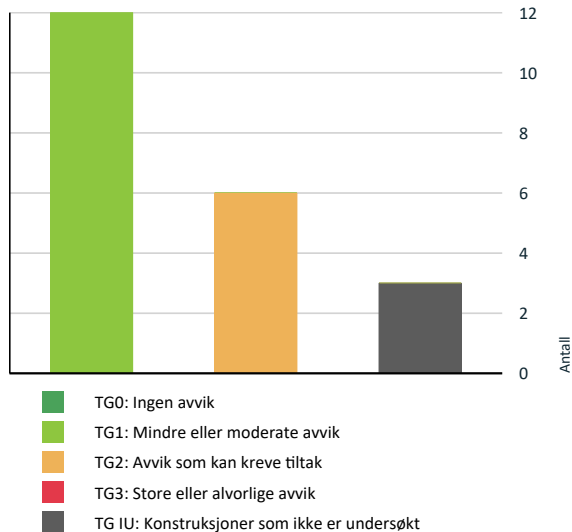
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Ombygget fra opprinnelig løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSELEILIGHET

Byggeår

1959

Kommentar

Iflg. infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen".
2025	Ombygging	Ombygning av leiligheten.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Finert klassifisert entredør B30/40 db.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre balkongdør.

Døren fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Vrider ved låsing trenger smøring/justering.

Løsnet gummilist under entredøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.



Klassifisert entredør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utenfor stue i betong med tregulv.
Størrelse ca. 8,4 kvm.
Det bemerkes eldre krakkelert maling på rekkverk.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes svellemerke i parkett ved balkongdør og ved kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet fungerer med dette avviket. Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.



Det bemerkes svellemerke i parkett ved balkongdør og ved kjøleskap.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på stuegulv.

Målt vilkårlig +/- 14 mm skjevhet på entre/kjøkkengulv.

Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger og er ikke unormalt.

Det er ikke nødvendig med akutte tiltak og gulvene kan fint benyttes slik det er i dag.

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad rehabilitert i regi av brl. i 2012. Iflg. Finn. no prospekt fra 2016

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekker i 3 veggfliser i hjørne, dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket.



Sprekker i 3 veggfliser i hjørne, dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Fall mot sluk er målt til 8-13 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.

Fall mot sluk er målt til 8-18 mm i hjelpesluk under servant.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Hovedsluk i dusjsone

Tilstandsrapport



Hjelpesluk under servant

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 2012 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg i servantskap

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Murvegger tillater ikke hulltagning.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkenet av ukjent årgang har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og integrert komfyr samt induksjonstopp. Det bemerkes bruksmerker i benkeplaten.



Røropplegg i kjøkkenbenk



Svellemerke i kjøkkenskap

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt noe kobber. Antatt årstall som for bad.

Samlestokk i innkassing på bad med 2 x stoppekraner.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



Samlestokk i innkassing på bad med 2 x stoppekraner.

TG U Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler.

TG I Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG U Andre installasjoner

Beskrivelse

Personheis. Callinganlegg. Innlagt fiber. iflg. eier. Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Downlights i himling-bad.

TG I Vannbåren varme

Beskrivelse

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med skap i felles korridor.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Skiftet innmat i elskap.

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

Det bemerkes dog avvik:

Ca. 10 meter PR kabel er ikke tilfredstillende festet. Langt mellom klamringer.

Det foreligger ikke alle samsvarserklæringer (kun for elskap)

Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll. (ikke eltilsyn fra Elvia)



Automatsikringer med skap i felles korridor.

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Nyere brannslukker, 6 kg.



For langt mellom klamringer på ledninger i stue

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

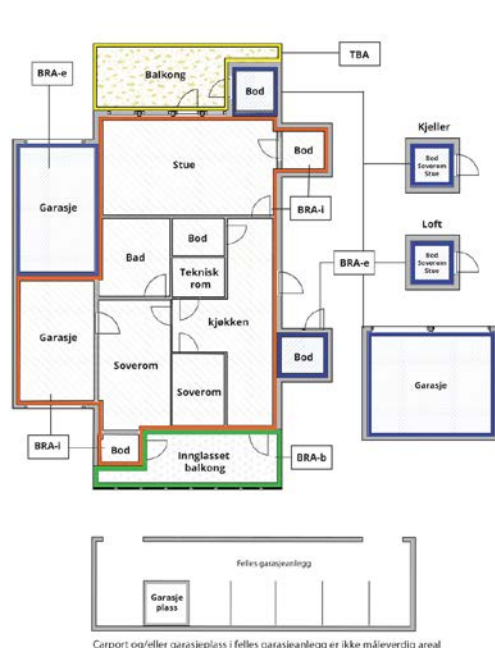
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet 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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	53			53	8
Underetasje		3		3	
Kjeller		2		2	
SUM	53	5			8
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Underetasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 241 cm.

Leiligheten disponerer 1 bod i Uetg på 3,6 kvm. Mrk. 205.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 1,8 kvm. Mrk. 205.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Henrik Krantz Knudsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	160		0	14283.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 7

Hjemmelshaver

Lillo Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
205/LILLO TERRASSE BORETTSLAG	948308290	205	Obos Eiendomsforvaltning AS	Knudsen Henrik Krantz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
28	6 900	13 140 31.12.2025	174 804 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Oppussing og modernisering

Mottatt av eier i mail.

Oppussing og vedlikeholds historikk under min eie-tid:

2026: Nye fuger våtrom bad

2025: Større oppussing av leiligheten: Soverom 1: helparklet og malt alle vegger, samt malt taket (av profesjonell). | Stuen: Helparklet 2 / 4 vegger og nymalt alle vegger (av profesjonell), fjernet panelvegg ut mot balkongen, satt opp og isolert ny vegg ut mot balkongen, inn mot

soverom 2 fjernet vegg og bygget opp veggen på nytt. | Soverom 2: Fjernet glassvegg mot kjøkkenet (av profesjonell) og satt opp ny vegg med isolering, alle vegger og tak er nymalt.

2024: Installert nytt sikringsskap, utført av profesjonell elektriker.

Fra salgsrapporten da jeg kjøpte:

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende vedlikehold/oppgraderinger i leiligheten:

2024: Nytt servantskap og vask på bad.

2016: Nytt parkett gulv. Integrert skyvedørsgarderobe på soverom.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:

2022 - 2023: Bytte av radiatorkraner og lufteskruer.

2019 - 2019: Byttet oppvarmingskilde til bergvarme.

2017: Nye parkeringsplasser under REMA 1000. Sentralt brannvarslingsanlegg. Ny takpapp på alle blokkene.

2016: Nye inngangsdører montert i alle blokker.

2013: Nye branndører. Korridorene er pusset opp. Energibesparende lyskilder montert.

Avfallsbrønner er montert. Nytt porttelefon og låssystem montert.

2012: Korridorer, fellesvaskeri og barnevogn-rom pusset opp.

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

2010 - 2010: Alle heiser er byttet ut, og i forbindelse med dette er dørene malt på begge sider. Det er også utført oppgradering på merkingen av parkeringsplasser, og det er etablert oppmerking og skilting av sykkelparkering. Etter vedtak på generalforsamling, er det anlagt nye sandkasser. Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsrapport med hjelp fra OBOS Prosjekt AS. Her fikk borettslaget et tilskudd på kroner 75 000,- av Husbanken. Videre er alle varmtvannsberedere skiftet ut med nye og det er installert varmpumper i alle blokkene. Her har styret også vedtatt å bruke overskuddsvarme fra varmpumpene til å varme opp baderomsgulvene med vannbåren varme i stedet for elektriske varmekabler. I forbindelse med de nye varmtvannsberederne, er problemet med legionellabakterien godt ivarettatt.

2009 - 2009: El-anl. garasjer, varmpumpeanlegg+div.

2008 - 2008: Støysolert vaskeri.

2007 - 2007: Forprosjekt våtrom.

Øvrig info:

Borettslaget har meget god rehabiliteringshistorikk, bl.a. kan nevnes:

2014

Oppstart fasaderehabilitering. Arbeidene slutføres nå.

2013

Porttelefon-systemet er byttet ut med nytt.

Korridorene er pusset opp.

Avfallsbrønner erstatter søppelsjaktene og avfallsrom er konvertert til sykkelbod.

Bepantning av trær og planter.

System for å sikre jevnt og høyt vanntrykk er installert.

2011/2012

Våtromsrehabilitering i alle blokkene.

Oppussing av inngangspartiene/gang.

2010

Oppgradering av alle heiser.

Nye sandkasser.

Varmtvannsberedere skiftet ut med nye og det er installert varmpumper i alle blokkene.

2009

Nye lekeapparater.

Elektrisk anlegg i garasjene skiftet ut.

1989 - 1994

Isolert fasader, utskifting av vinduer og balkongdører, nye balkonger, nye garasjeporter, nye varmtvannsberedere, installasjon av elektrokjele, restaurert inngangspartiene, varmekabler i oppkjørsel, omlegging av alle tak.

Forsikring

Selskap Protector Forsikring AS	Avtalenr 1386796	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles forsikring for borettslaget. Innboforsikring oppretter andelseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.03.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring- Elektrisk Produksjon AS	02.05.2024	Renovere sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Oppussing Og Maling Cirstea	15.06.2025	Sparkling og maling av soverom Sparkel og maling vegg stue (materialer inkludert)	Gjennomgått		Nei
Elvia	16.01.2025	Avsluttet tilsynssak	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig 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 bygningsfaglig 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

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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/>

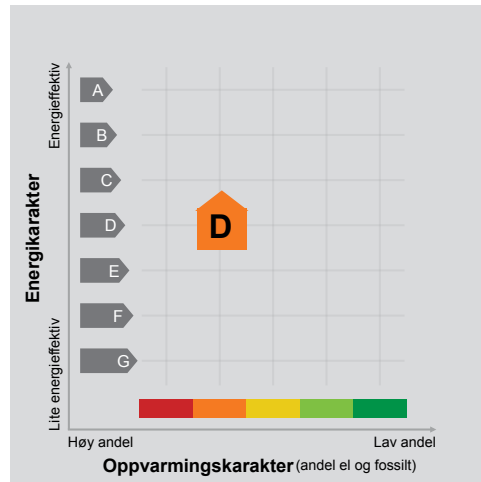
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MS9488>

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 LILLO TERRASSE BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	36
Postnummer	0486
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	160
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	80197446
Merkenummer	Energiattest-2025-238900
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

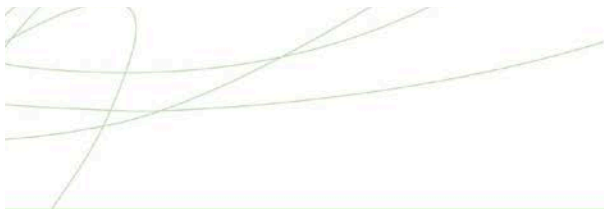
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

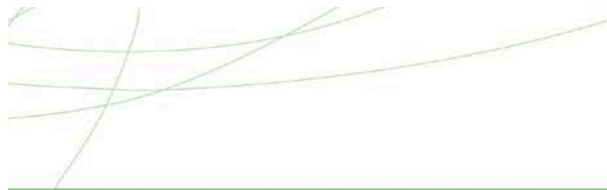
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1960

Bygningsmateriale:

BRA: 53

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

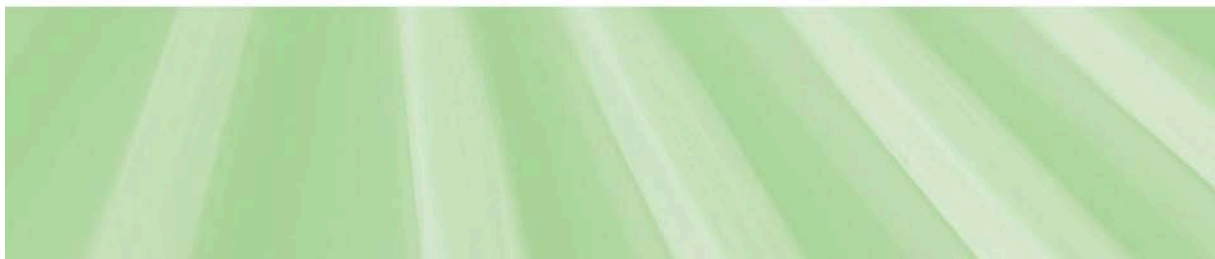
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Plakett for 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 (36)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0104	0	0	5
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0104	0	0	16
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0104	0	0	10
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0104	0	0	22
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0204	0	0	34
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0204	0	0	40
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0204	0	0	46
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0204	0	0	28
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0304	0	0	52
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0304	0	0	58
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0304	0	0	70
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0304	0	0	64
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0404	0	0	76
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0404	0	0	88
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0404	0	0	94
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0404	0	0	82
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0504	0	0	106
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0504	0	0	100
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0504	0	0	118
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0504	0	0	112
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0604	0	0	142
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0604	0	0	130

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0604	0	0	124
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0604	0	0	136
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0704	0	0	166
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0704	0	0	148
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0704	0	0	154
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0704	0	0	160
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0804	0	0	172
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0804	0	0	178
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0804	0	0	184
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0804	0	0	190
Betzy Kjelsbergs vei 11	80197454	H0904	0	0	202
Betzy Kjelsbergs vei 15	80197470	H0904	0	0	214
Betzy Kjelsbergs vei 7	80197446	H0904	0	0	196
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0904	0	0	208

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1960

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	23 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	53 m ²
Totalt BRA	53 m ²
Oppvarmet luftvolum	126 m ³
U-verdi for yttervegger	0,48 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	216,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	128 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,50
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,50
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	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,20
Årgjennomsnittlig 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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

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	1.3.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.011
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	98,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergi behov	168,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 380 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	140,30 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 271 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	140,30 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 380 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år

Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 380 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 380 kWh/år

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

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

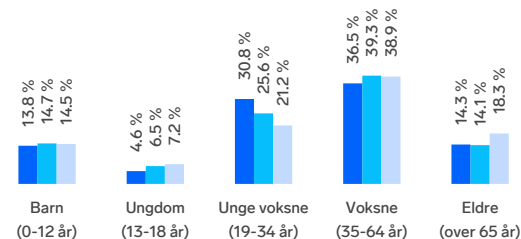
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillo terrasse	1 360	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Lillo Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Bunnpris Storo PostNord, søndagsåpent	12 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Sport

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

Boligmasse



■ 2% enebolig
■ 3% rekkehus
■ 89% blokk
■ 7% annet

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

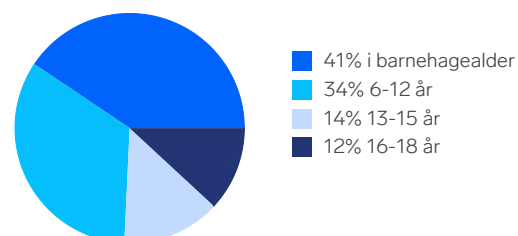
Sitat fra en lokalkjent



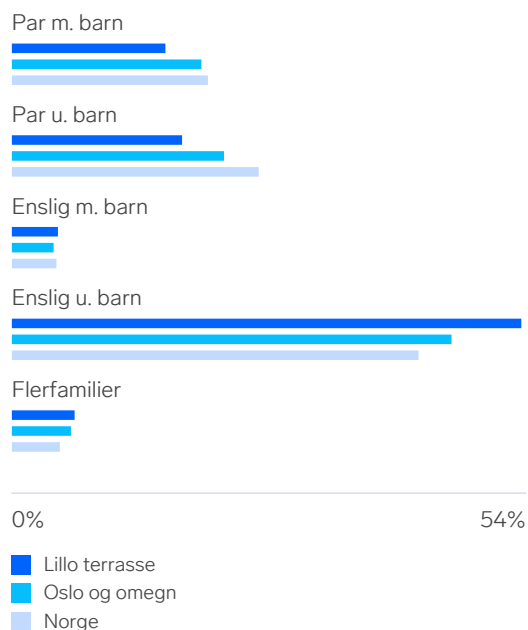
Varer/Tjenester

	Torgbygget	14 min
	Apotek 1 Nydalen	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

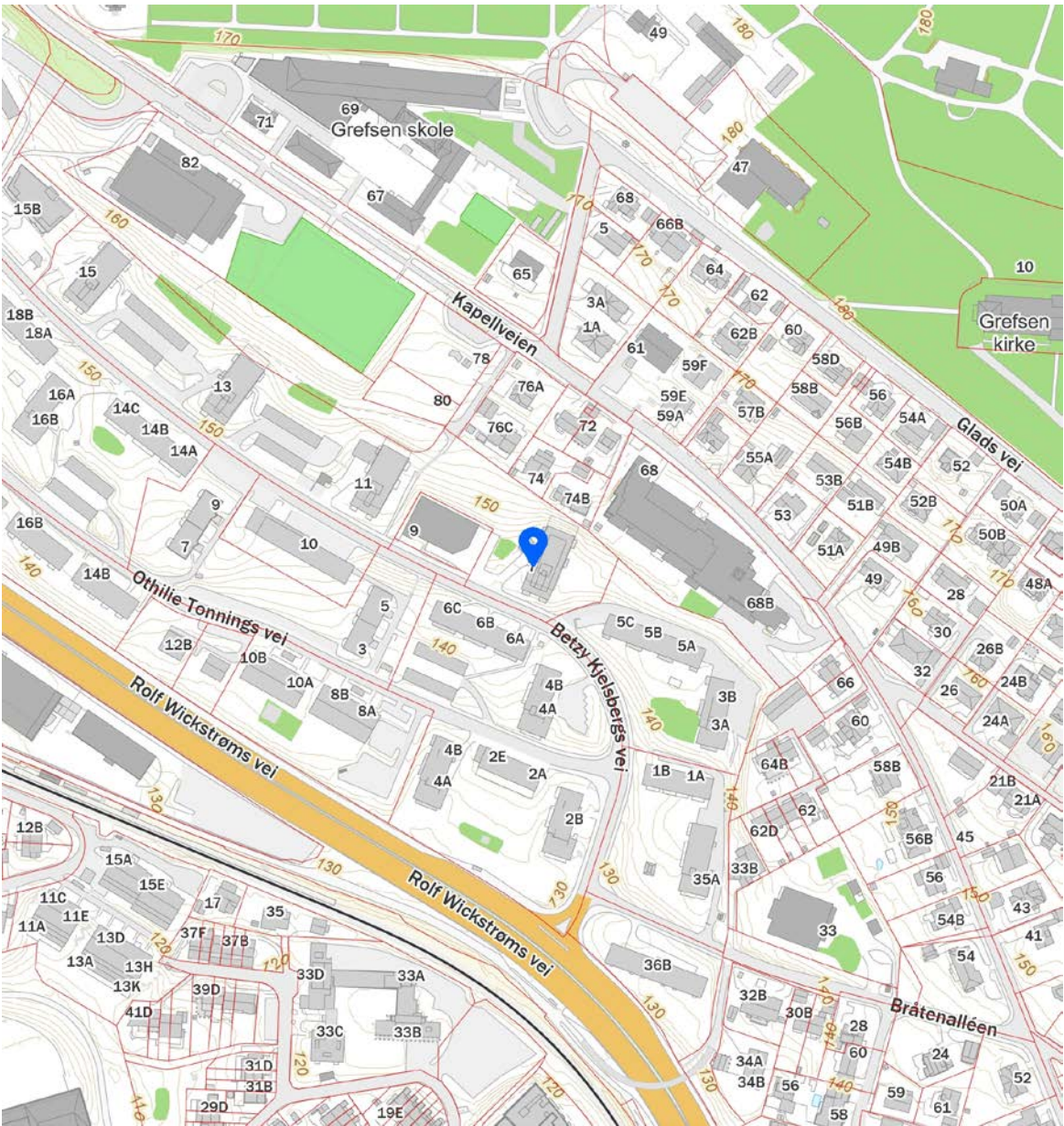
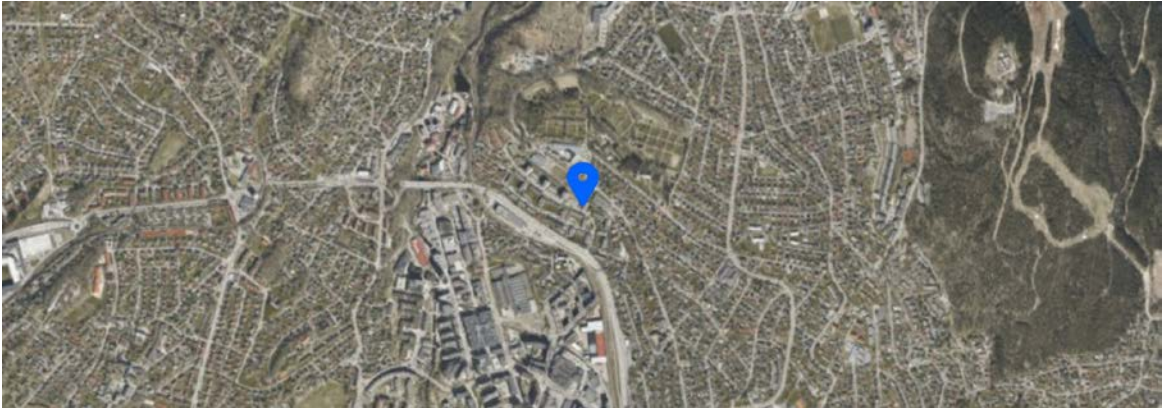


Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Skatteetaten

Dato
26.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

THOMAS STENDAL
Meltzers gate 15A H0502
0257 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 308 290 Andelsnr 28

Eiendommens adresse:

Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 326 645
Som sekundærbolig: kr 5 306 581

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 09.10.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201106735-13 Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BETZY KJELBERGS VEI 7	Eiendom:	77/160
Tiltakshaver:	Lillo terrasse borettslag	Adresse:	Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BETZY KJELBERGS VEI 7

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.09.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.10.2012 av:

*Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder*

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:

Lillo terrasse borettslag, Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO, lillo.prosjekt@gmail.com

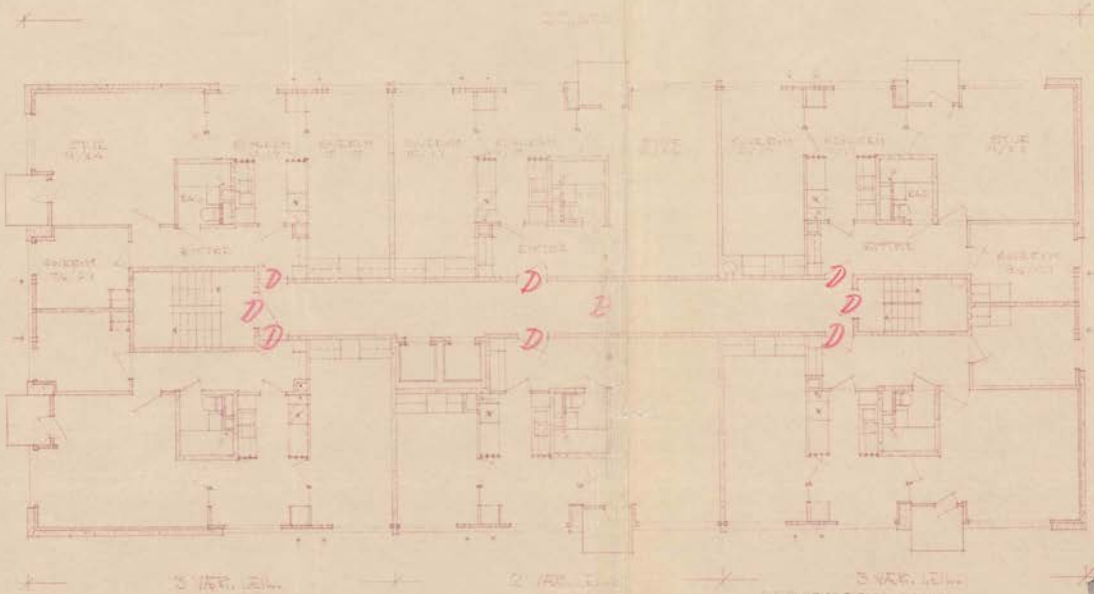


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



ARKITEKTEN
 036003 - 300157
 Gnr. Bnr.

10

ØBOE & LILLO BL. 18
 PANAVALL ETAGE, BLOK I VAL 1000
 CHRISTIANSEN & PØLSLAND arkitekter S. 7-87



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 4172 00

KOPI

Oslo, den 0. mai 1963.

HS/EL

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Car. 77, bar. 160, Betzy Kjel sbergavei 7.
Arbeids art
Poliisblokk (høyhus I).
Bygningens art

Journalnr.
56/2632.
Avsluttende synsforretning
4.4.63.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torsgt. 17.
Byggemeldt
Christiansen og Rosland, Løkkeveian 4.
Ansvarshavende
Ing. A. Bergwitz-Jaroen, Bernsen & Coe A/S, Universitetsgt. 12.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Direktøren

Arbeids art Utskifting vinduer og balkongdører

Arbeidssted Betzy Kjeldsbergs vei 7	Matr.nr. Gnr.077, bnr.0160	J.nr. 89/1379
--	-------------------------------	------------------

Byggherre

Ansvarshavende

Lillo Terrasse Brl.
Betzy Kjeldsbergs vei 9-15

0486 OSLO

Ing. Eivind Alstad
c/o Veidekke
Pb 84 Ellingsrud

1006 OSLO

KS/lw

Date
26.06.1992

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

Plan- og Bygningsetaten



Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Christoffer Vindum
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: christoffer.vindum@emera.no

Deres ref.: 02260071 . Vår ref.: 0173-1-205

Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Lillo Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr: 948308290
Andelseier: Knudsen, Henrik Krantz
Medeier:
Leilighetsnummer: 205
Adresse: Betzy Kjelsbergs Vei 7, 0486 OSLO
Andelsnummer: 28
Gnr. 77
Bnr. 160

Borettsinnskudd: Kr. 6 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisnummer 1386796.
- 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 styregodkjenning 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.

Søknad om godkjenning av ny andelseier skal sendes til lillo.terrasse@gmail.com. Garasjer: Ledige plasser tildeles etter venteliste. Innskudd kr 2.000,-. Ta kontakt med styret for oppføring på listen. Se ellers innkallingen til generalforsamling for info om selskapet. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207803235
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	51 432 735,00
Innfrielsesdato:	30.05.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208599097
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%

Restsaldo	3 966 599,00
Innfrielsesdato:	30.07.2055
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: 4 060,76,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	797,00	
Felleskostnader	3 263,76	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	355,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 061,-
Annen formue:	13 140,-
Gjeld:	174 804,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207803235
Restsaldo:	161 669,58
Kapitalkostnader:	980,51
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208599097
Restsaldo:	12 471,03
Kapitalkostnader:	67,61
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 174 140,61,-, 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 Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Magnhild Synnøve Eltoft, e-post: lillo.terrasse@gmail.com

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:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørfunksjon).
- o 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/>
- o 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 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
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



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 173

LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLO TERRASSE BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 10:00 og lukker 25. september kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/173>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- 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 LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sigri Sandberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS 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 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.09.25

Selskapsnummer: 173 Selskapsnavn: LILLO TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sigri Sandberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

For

Mot

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948308290

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 10:00 til 25. september kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sigri Sandberg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 56

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

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: 55

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

HUSORDENSREGLER FOR LILLO TERRASSE BORETTSLAG

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

1. GENERELT

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

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

2. FELLESAREALER

Fellesarealene er viktige områder for fremkommelighet og nytte. **Sportsutstyr, barnevogner, sykler, skotøy, søppel og lignende, må en derfor unngå å sette i korridorer, inngangspartier eller der hvor dette ikke hører naturlig hjemme -** dette ivaretar brannsikkerhet, tilgjengelighet og hindrer ulykker. Alle har boder. Barnevogner og sykler har egne rom og oppstillingsplasser. Styret eller vaktmester vil kunne fjerne gjenstander plassert i strid med disse reglene. Unødig opphold kan også nektes i og på eiendommen.

Utearealene skal også være til rekreasjon og glede. **Alle må derfor unngå forsøpling og hensetting av uønskede gjenstander her.**

Hoveddører, dører til fellesrom, vaskerier samt kjeller- og boddører skal være låst.

3. RO I LEILIGHETENE

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

4. DYREHOLD

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

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

5. YTRE RENHOLD

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

6. SØPPELHÅNDTERING

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

7. HEISENE

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

8. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

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

9. BALKONGER

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

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

10. BAD, WC OG RØR

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

11. GARASJER

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

12. BODER

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

13. OPPKJØRSEL OG PARKERING

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

Parkeringsplassene på øverste plan åpnes for bruk også i sommerhalvåret.

14. Røyking

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

15. SANKSJONER

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948308290

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 09:00 til 5. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 118.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christine Kirkhorn er foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 108

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tore Haugland og Sigri Sandberg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 104

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

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: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

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: 99

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 92

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Magnhild Synnøve Eltoft (101 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Magnhild Synnøve Eltoft

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Emil Bye Guildford (93 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Emil Bye Guildford

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ida Kristine Linna (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ida Kristine Linna

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sarasadat Estiri (86 stemmer)

Line Halstensen (86 stemmer)

Thomas Sletmo (86 stemmer)

Roberth Strand (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sarasadat Estiri

Line Halstensen

Thomas Sletmo

Roberth Strand

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Gorm Arne Dahl-Eriksen (98 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gorm Arne Dahl-Eriksen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Roberth Strand (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roberth Strand

8. Utrede muligheten for innglassing av front på balkong

Fremmet av: Kristian Kristoffer Lindeberg Grette

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 79

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Uteområdet foran BK 7

Fremmet av: Margunn Røhne

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

der. Dette er ikke noe særlig hyggelig for oss som bor her og kan på sikt føre til problemer med rotter og andre skadedyr.

Styrets innstilling

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 93

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

Fremmet av: Styret

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

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

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

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

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

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

Styret har innhentet følgende pristilbud fra DSI Systemer AS:

EC Touch Flex G2 (4 stk): 172.500 kr inkl. mva.

Brukertags (264 stk): 21.120 kr eks. mva.

Månedspris: 1080,- eks mva.

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 33

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Forslag om endring av husordensreglene pkt 6

Fremmet av: Styret

Fra:

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

Til:

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

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 104

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Forslag om endring av husordensreglene pkt 8

Fremmet av: Styret

Fra:

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

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

Til:

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

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

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Forslag om endring av husordensreglene pkt 9

Fremmet av: Styret

Fra:

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

tak. Balkongene må ikke brukes til banking av tepper eller lignende - støvet kan sjenerer naboer i balkongene under.»

Til:

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

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 96

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Forslag om endring av husordensreglene pkt 11

Fremmet av: Styret

Fra:

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

Til:

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

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

15. Forslag om endring av husordensreglene pkt 13

Fremmet av: Styret

Fra:

«Parkering må bare skje på oppmerkede plasser og slik det til enhver tid er bestemt. Parkering må ikke skje i oppkjørsel uten etter spesiell tillatelse. Stans ved rekkverk er heller ikke tillatt av hensyn til bevegelseshemmede. Urettmessig parkering medfører gebyr og i grove eller gjentatte tilfeller, borttauing.- Sykler og barnevogner skal heller ikke settes slik at de hindrer adkomst eller ferdsel. Borettslagets utearealer

må ikke benyttes til reparasjoner eller vask av kjøretøyer. Egen skilting er ikke tillatt, heller ikke opplag og hensetting av avskilte kjøretøy, campingvogner e.l. Parkeringsplassene på øverste plan åpnes for bruk også i sommerhalvåret.»

Til:

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

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

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

Ulovlig parkering kan medføre gebyr eller borttauing.»

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 101

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

16. Forslag om endring av husordensreglene pkt 14

Fremmet av: Styret

Fra:

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

Til:

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

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 104

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

Fremmet av: Styret

Fra:

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

Se også punkt 5.2, borettslagets vedlikeholdsplikt.»

Til:

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

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

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

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 99

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

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

Fremmet av: Styret

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

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 94
Antall stemmer mot vedtaket: 9
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

19. Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Fremmet av: Styret

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

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89
Antall stemmer mot vedtaket: 10
Antall blanke stemmer: 19
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Vedtekter

for Lillo Terrasse Borettslag, org. nr. 948 30 8290.

Oppe til vedtak på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2007.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 21. mars 2013.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 28. mai 2018.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2019.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 24.03.2021

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 25.april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være pålydende kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

Se også punkt 5.2, borettslagets vedlikeholdsplikt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 innsekter 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 utskiftning i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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.

5-3 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 pantessikkerhet

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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Valgkomité

(1) Sammensetning.

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

(2) Mandat.

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 173

LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLO TERRASSE BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/173>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

12. Forslag om endring av husordensreglene pkt 8
13. Forslag om endring av husordensreglene pkt 9
14. Forslag om endring av husordensreglene pkt 11
15. Forslag om endring av husordensreglene pkt 13
16. Forslag om endring av husordensreglene pkt 14
17. Forslag om endring av vedtektene pkt 4-3 (2)
18. Forslag om endring av vedtektene pkt 8-1 (3)
19. Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er foreslått.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tore Haugland og Sigri Sandberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnhild Synnøve Eltoft

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Bye Guildford

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ida Kristine Linna

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Gorm Arne Dahl-Eriksen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Roberth Strand

Sak 8

Utrede muligheten for innglassing av front på balkong

Forslag fremmet av:

Kristian Kristoffer Lindeberg Grette

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Uteområdet foran BK 7

Forslag fremmet av:

Margunn Røhne

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Forslag til vedtak

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

Ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styret har innhentet følgende pristilbud fra DSI Systemer AS:

EC Touch Flex G2 (4 stk): 172.500 kr inkl. mva.

Brukertags (264 stk): 21.120 kr eks. mva.

Månedspris: 1080,- eks mva.

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Forslag om endring av husordensreglene pkt 6

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

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

Til:

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 12

Forslag om endring av husordensreglene pkt 8

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

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

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

Til:

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 13

Forslag om endring av husordensreglene pkt 9

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

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

Til:

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 14

Forslag om endring av husordensreglene pkt 11

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

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

Til:

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 15

Forslag om endring av husordensreglene pkt 13

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

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

Til:

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

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

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

Ulovlig parkering kan medføre gebyr eller borttauing.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 16

Forslag om endring av husordensreglene pkt 14

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

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

Til:

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 17

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

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fra:

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

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

Se også punkt 5.2, borettslagets vedlikeholdsplikt.»

Til:

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 18

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

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 19

Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vaktmester

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

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

Bomiljøtjenesten

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

OBOS medlemservice

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

Nødnummer

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

Styrets arbeid

Orientering om borettslagets drift

Styrets viktigste arbeid i 2024-2025:

Oppgradering av el-tavlerommene:

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

Drenering av BK15:

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

Elbillading i garasjene:

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

Callinganlegget:

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

Generelt vedlikehold:

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

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

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

Opprydding i sykkel- og barnevognbodene:

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

Vibbo:

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

Generell informasjon om borettslaget

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

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

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Norsk Brannvern og brannsikringsutstyr

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om årlig befaring av leilighetene for kontroll av

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

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

HMS-Internkontroll

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Utleie (Bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Entelios AS er borettslagets kraftleverandør.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Nøkler/adgangsbrikker/postkasseskilt

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

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Novak AS.

Parkering og garasjer

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

TV og internett

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

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

Callinganlegget

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

Vaskeriene

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

Renhold

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

Heiser

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

Vedlikehold av uteområdene

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

Snørydding

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

Elektriske installasjoner

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

Avfallsbrønnene

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

Sentralfyringsanlegget

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

Rørleggerfirma

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

Større vedlikehold og rehabilitering i Lillo Terrasse borettslag

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

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



Til generalforsamlingen i Lillo Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 782 022	6 072 174
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-48 294	781 354
Tilbakeføring av avskrivning	16	41 185	39 429
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-987 326	-1 104 530
Tillegg for nye anleggsmidler	16	-66 801	0
Red. annen langs. gjeld		-1 000	2 200
Innsk. øremerk. bankkto		-15 386	-8 606
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 077 622	-290 153
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 704 400	5 782 022
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 362 101	6 867 397
Kortsiktig gjeld		-657 701	-1 085 375
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 704 400	5 782 022

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		641 603	743 749
Påløpte renter		16 098	256 913
Påløpte avdrag		0	84 713
SUM KORTSIKTIG GJELD		657 701	1 085 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 201 980	55 610 016
Pantstillelse	21	64 329 100	64 329 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025

Styret i Lillo Terrasse Borettslag

Magnhild Synnøve Eltoft

Gorm Arne Dahl-eriksen

Kjell-jostein Sivertsen

Thomas Sletmo

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 534 304
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 534 304

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 532 304

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	1 750
Nøkler	4 447
Portåpner	3 500
SUM ANDRE INNTEKTER	9 697

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	-63 450

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 450 000.

Gaver til styremedlemmer er på 6 060

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 823, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 539
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 984
Liento AS	-9 625
SUM KONSULENTHONORAR	-46 148

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	480 400
SUM INNETEKTER GARASJER	480 400

KOSTNADER GARASJER

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

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

NOTE: 11**ANDRE ANLEGG****INNETEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	2 893 440
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	2 893 440

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

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

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

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 15**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.77/bnr.160

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

Tørketrommel		
Tilgang 2019	55 078	
Avskrevet tidligere	-37 374	
Avskrevet i år	-7 868	9 835
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2024	66 801	
Avskrevet i år	-7 157	59 644
Garasjeanlegg 2		
Kostpris	2 029 268	2 029 268
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 128 365
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-41 185

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-59 421 528	
Nedbetalt tidligere	5 731 842	
Nedbetalt i år	987 326	-52 702 360
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-52 702 360

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	45 727 647
Tomt	505 953
TOTALT	46 233 600

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.06.25

Selskapsnummer: 173 Selskapsnavn: LILLO TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christine Kirkhorn er foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tore Haugland og Sigri Sandberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Magnhild Synnøve Eltoft

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Emil Bye Guildford

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Ida Kristine Linna

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Line Halstensen
 Roberth Strand
 Sarasadat Estiri
 Thomas Sletmo

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Gorm Arne Dahl-Eriksen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Roberth Strand

Sak 8 Utrede muligheten for innglassing av front på balkong

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

- For
 Mot

Sak 9 Uteområdet foran BK 7

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

- For
 Mot

Sak 10 Ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

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

- For
 Mot

Sak 11 Forslag om endring av husordensreglene pkt 6

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

- For
 Mot

Sak 12 Forslag om endring av husordensreglene pkt 8

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

- For
 Mot

Sak 13 Forslag om endring av husordensreglene pkt 9

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

- For
 Mot

Sak 14 Forslag om endring av husordensreglene pkt 11

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot

Sak 15 Forslag om endring av husordensreglene pkt 13

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot

Sak 16 Forslag om endring av husordensreglene pkt 14

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot

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

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot

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

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot

Sak 19 Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

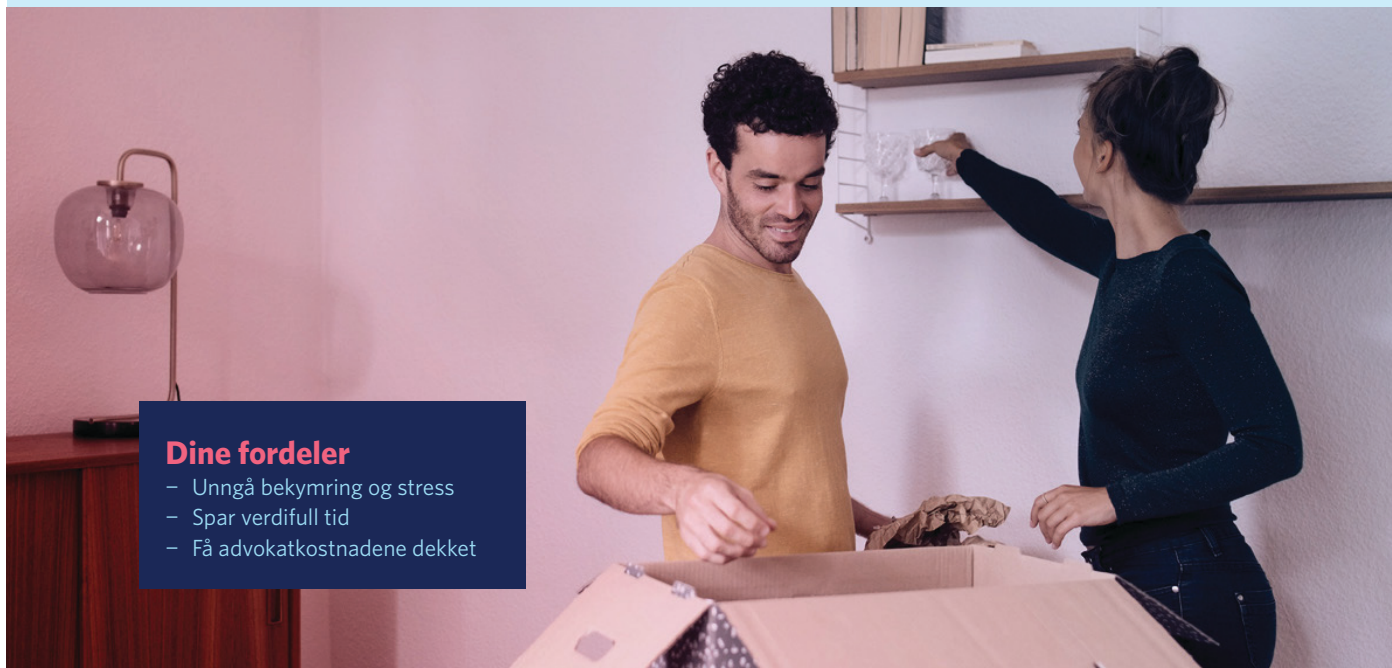
Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

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



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

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

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Christoffer Vindum
christoffer.vindum@emera.no
918 19 365

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING