

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Betzy Kjelsbergs vei 13
0486 OSLO
Gnr./Bnr.: 77/160
Aksjenr. : 61
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 62 m²

Totalt bruksareal (BRA): 62 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Thomas Erichsen

Mobil: 97094272

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad på tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.04.2025
Referansenummer	15069699
Meglerforetakets oppdragsnummer	41-0035/25
Hjemmelshaver/selger	Cecilie Bræin Nilsen
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Erichsen
Tilstede på befaringen	Cecilie Bræin Nilsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5°C
Rapportdato	13.04.2025 20:36

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Betzy Kjelsbergs vei 13
Postnummer/sted	0486 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	77/160
Aksjenr.	61
Borettslag / Sameie	Lillo Terrasse Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 14284 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1960		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Lillo Terrasse Borettslag, beliggende i bydel Nordre Aker, Oslo kommune. Borettslaget består av 264 andeler. Borettslaget har felles tomt opparbeidet med blandt annet gressplener, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder består av blandt annet med sittegrupper, sykkelparkering, lekeapparater, sandkasse og asfalterte internveier.

Boligbygg over 12 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong/murkonstruksjon. Utvendig fasade forblendet med pussede malte flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (tak ikke besiktiget). Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra 1990. Slett entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Leiligheten har naturlig tilluftsentiler i vinduer og yttervegg. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmesentral og gulvvarme på badet. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

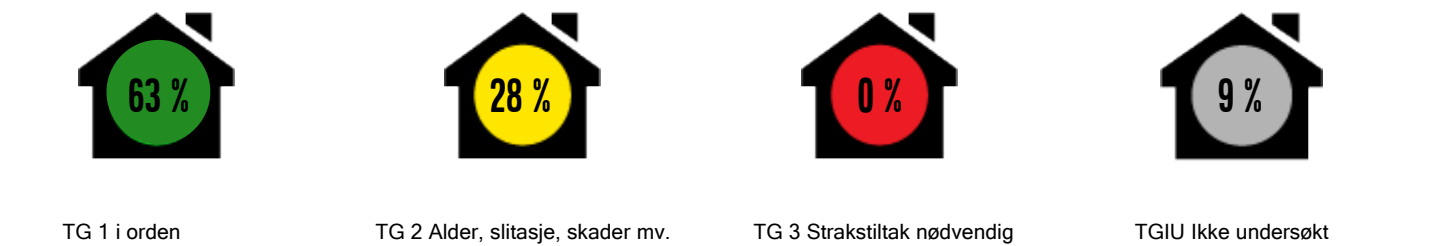
Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles oppgang med heis og callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

Leiligheten disponerer to kjellerboder.

Utgang fra stue til vest-vendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
		Annet	8	
Etasjeskiller - 3.etasje		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	57			57	8
	Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.				Balkong
Kjeller		5		5	
		Kjellerboder			
SUM	57	5		62	8
Total bruksareal: 62 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Utgang fra stue til vest-vendt balkong på 8m². (TBA)

Leiligheten disponerer to kjellerboder på 2m² og 3m², hvor begge er merket med nr. 314. (BRA-e)

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: fellesvaskeri/tørkerom og sykkelbod.

Parkeringsplasser etter gjeldene bestemmelser for borettslaget.

Leiligheten inneholder 57m² P-ROM og 0m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom ble totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2012. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger og nedsenket himling med malt slett flate og downlights. Vegghengt servantinnredning med dører og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overlys. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av typen rør-i-rør, forkrommede kobberør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser forandør/toalett. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Fallforhold (gulv)	Til informasjon Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20mm. Dette kombinert med oppkant ved terskel på ca 20mm er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. TG2 Lokalfall i dusjonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på mellom 2mm og 11mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2016 med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum av metall og ett-greps armatur. Frostet glassplate mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap med stikkontakt. Frittstående kjøleskap med frysedel. Integrerte hvitevarer. Kullfilterventilator plassert i overskap. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning	
		Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
	TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
		Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett fra 2016. Veggflater av malte slette flater og stående mdf panel på soverom og entré. Himlingsflater av malt betong. Slette innerdører. Skyvedørgarderobe på soverom og entré.

Oppgraderinger:

Ny dør til soverom i 2016.

Nytt gulv i 2016.

Mdf panel på soverom og entré i 2016.

Malte flater i 2016 og 2019.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

	Overflater gulv	Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.
--	-----------------	--

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og kjøkken/stue.

	TG 2	Skjevhetmåling	Det er merkbare skjevheter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 18 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Det er merkbare skjevheter i kjøkken/stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 16mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.
---	------	----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Synlige vannrør av typen rør-i-rør, forkrommede kobberør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Vann og avløpsrør ble byttet ut i regi av borettslaget når badene ble totalrenovert i 2012. Hovedstoppekraner til leiligheten er plassert bak inspeksjonsluke over toalett med fordelerstammer til typen rør-i-rør. Leiligheten har naturlig tilluftsventiler i vinduer og yttervegg. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmesentral og gulvvarme på badet. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran

	TG 2	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	-----------------	---

	TGIU	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
		Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja, se sjekkliste dokumentasjon.

Forekommer det at sikringer løses ut: Ja når flere komponenter står på samtidig med støvsuging.

Har det vært brann, brannspill eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:

Det elektriske anlegget er vurdert å være fra varierende årstall.

Leiligheten består av både skjult og åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert ute ved felles gang med automatsikringer, hovedsikring, overspenningsvern og strømmåler.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Dører og vinduer

Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra 1990. Slett entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30 og lydklasse 35dB.



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører

TG2

Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Til informasjon

Entrédør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong

Utgang fra stue til overbygget vest-vendt balkong på 8m². Balkong av betongelement med metall ramme. Rekkverk av metall og plater. Rekkverkhøyden er på tilfeldig sted målt til 1,10 meter. Yttervegger av stående kledning og fasadeplater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldig sted målt til 2,20 meter på bad og mellom 2,42-2,44 meter på resten av rommene.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget, datert 31.01.12. Arbeider gjelder: rehabilitering av bad.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 26.02.2025. Registrert avvik er utbedret og sak avsluttet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 01.04.25.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

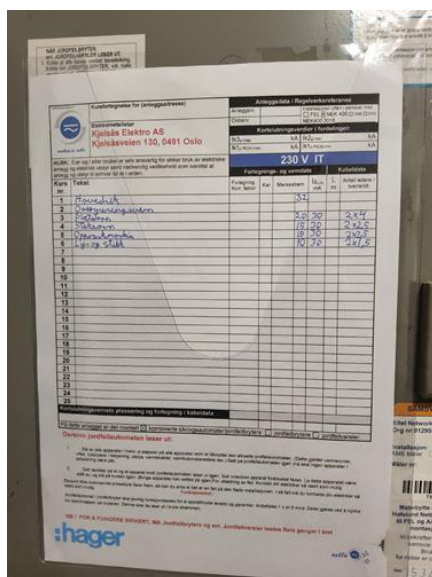
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringsapparat]

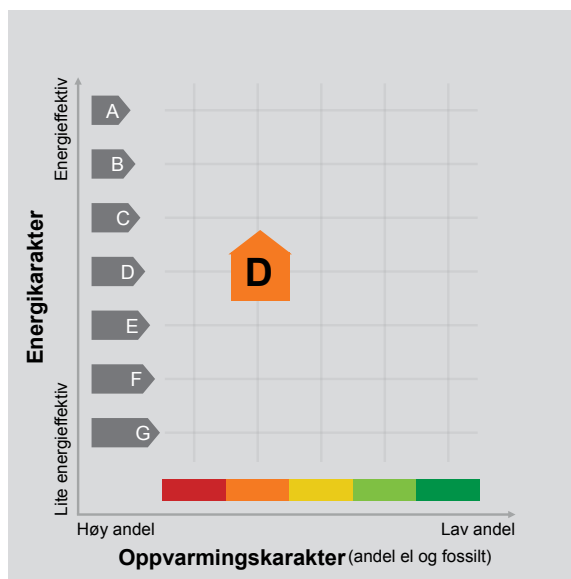


Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

ENERGIATTEST



Adresse	Betzy Kjelsbergs vei 13
Postnummer	0486
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	160
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80197462
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-101256
Dato	02.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1960
Bygningsmateriale:
BRA: 57
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Betzy Kjelsbergs vei 13	80197462	H0301	0	0	61

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1960

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	137 m³
U-verdi for yttervegger	0,48 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	210,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	128 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 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
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,50
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	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 varmepumpe	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	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	103,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	173,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 220 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	144,21 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 931 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	144,21 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 220 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	8 220 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 220 kWh/år

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

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc.

2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.

3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.

5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.

6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 pkt. 1.

7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

- Utvendige trappereposer og terrasser av befong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennom-bryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røyk-pipe.

Feierluker må plasseres slik at de er lett tilgjenge-lige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hoved-inngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.
- Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningsfau må anbringes etter bygningskontrol-lens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som ytter-vegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 10 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfångere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:
«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitær-anlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w.c.-rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

Arbeidssted	77/160 bl.3. Vei nr. 1302, Lillo, Grefsen	Journalnr.	58/1643	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-6-7
Arbeidets art	Nybygg	Innlevert	24/6-58		
Bygningens art	Høyhus				
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggt.17.tlf.336280.				
Byggemelder	Arkitektene Christiansen og Rosland,Løkkevn.4.				

JSP/Krw

Tlf. 565168.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og for-skrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Forhåndsmelding datert 13/8 1956 ble i møte den 15/8 1956 forelagt Oslo bygningsråd til uttalelse og rådet gjorde da slikt vedtak:

" Når vedtektsmessig byggemelding foreligger, vil bygningsrådet kunne gå med på at bygningene utføres med trapper uten sidelys. Den ene trapp i hver bygning må få trappeløp og trappereposer av fri bredde minst 1.10 m. Lysåpning mellom trappevangene må være 20 cm. Hølsene må isoleres fra de omliggende leiligheter. Forslag må innsendes. 2-værelses leiligheter med tekjøkken godkjennes ikke. Rådet finner det uheldig med ensidig belyste leiligheter. Forslag til rom for oppbevaring av sykler m.v. må sendes inn. Oppbevaringsboder må ha en størrelse av minst 4 m2. Forøvrig vil det bli stillet de nødvendige betingelser når vanlig byggemelding kommer inn."

Almindelig byggemelding ble forelagt bygningsrådet i møte den 17/10 1956, og det ble fattet følgende vedtak:

" Bygningsrådet vil ikke motsette seg de ensidig belyste leilig-heter, og henviser til sitt vedtak av 13/8 1956. Forøvrig god-kjennes byggemeldingen med de viste planer og fasader på betingelse av at byplankontorets påtegning av 26/9- og 11/10, helserådets øvrige pålegg av 29/9, brannstyrets pålegg av 4/10-1956, bygnings-kontrollens senere bemerkninger, samt på nedenfor nevnte betingelser:

1. Forslag til utvendige farger må innsendes til godkjennelse.

2. Terrang må planeres og beplantes. Planer for dette må legges frem til godkjennelse.

3. Det forutsettes at garasjer bygges i overensstemmelse med ved-tatt bebyggelsesplan. Byggemelding på dette avventes.

På de forannevnte betingelser meddeles dispensasjon fra:

bygn.lovens § 114.1	for trebygning over 250 m2.
" " § 114.3	for trevegg over 9 m høyde.
" " § 93	for ikke brannsikker innredning, kfr. forskriftens kap. 26.
" " § 104,2	for takhøyde under 2.5 m (inåvarende tilfelle er høyden 2.45 m).

Dispensasjon anbefales fra:

Bygn.lovens § 114,2 for trebygning over 2 etasjer.
byggeforskr.kap. 26 § 1 og 2 - ikke brannsikker innredning."

Departementet innvilget i brev av 11/1 1957 disse dispensasjoner.

Sivilforsvaret har godkjent tilfluktsrommet 27/9 1956 med endel rettelser som for kjellerens vedkommende i det vesentlige er etterkommet på de siste planer. Det må dog anordnes nødutgang fra begge tilfluktsrom.

Det må være tilsvarende tilfluktsrom i sokkeletasjen (eller annet sted). Korrigert tegning må innsendes.
Ved eventuell luftverntilstand må bodene i tilfluktsrommet ryddiggjøres. Veggene i bodene må utføres som nettingvegger.
De utvendige vegger av bindingsverk må, foruten det som er beskrevet i byggemeldingsskjemaet, forsynes med 1 lag impregnert papp med ca. 10 cm omlegg og åpne skjøter.

Trapperomsveggene og heissjaktene må lyd- og varmeisolerers i overensstemmelse med byggeforskriftenes kap. 5. Forslag avventes.
Vinduer over 2. etasje må kunne pusses på en farefri måte, kfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 2 pkt.1. Redegjørelse må innsendes.
Balkongrekkeverk over 3. etasje må minst være 1.10 m høye.
Mere detaljerte fasadetegninger må senere innsendes.
Det må konfereres med bygningsinspektøren ang. den innsendte skjema-tegning av yttervegg.

Angående beliggenheten vises det til områdekartet med byplankontorets påtegninger, sist av 24/6 1958.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- | | |
|--|-----------------------------|
| ☒ A. Ansvarshavende være godkjent. | ☐ G. |
| ☒ B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeskyvekontoret, Klengenbergt. 4, III, 41 01 50. | ☐ H. |
| ☒ C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet. | ☐ I. |
| ☐ D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☐ J. |
| ☒ E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. | ☐ K. |
| ☒ F. Ventilasjonsanlegget være godkjent. | ☐ L. |

Oslo, bygningskontrollen, den 10. oktober 1958.

Y. Riis
hem

J.S. Platou

Ark.ne Christiansen og Rosland,
Løkkeveien 4,
Oslo.

30. januar 1962.

arkitekt Platou.

JSP/IN 58/1643

Gnr. 77, bnr. 160 bl. 3, Lillo terrasse, høyhus.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 8 samt brev av 8/8-61 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og brannvesenets uttalelse av 16/9-61, kfr. vedlagte gjenpart.

Det bes bemerkt at det medfører vanskeligheter når det blir innsendt en skrivelse som omhandler flere byggemeldinger, slik som brevet av 8/8-1961.

Hver sak må behandles for seg med tilstrekkelig antall bilag og gjenparter.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A.Gjerstad
bem.

J.S. Platou.

Till.
min. kr. 20 -

ND Denne tilleggsapprobasjon med bilag skal
innsettes i tidligere oversendt omleg
"Approbert byggesak" (for arbeidssedet).



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 4172 00

KOPI

Oslo, den 1. april 1963.

HS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Nr. 77, bnr. 160, Lillo Terrasse, blokk 3.

Arbeidets art

Høyhus.

Bygningens art

Nybygg.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17.

Byggemelder

Ark. Cristiansen og Rosland, Løkkeveien 4.

Ansvarshavende

Ingeniør R. Bergwitz-Larsen, c/o Berntsen og Boe A/S, Universitetsgt. 12.

Journalnr.

58/1643.

Avsluttende synsforretning

24.1.63.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

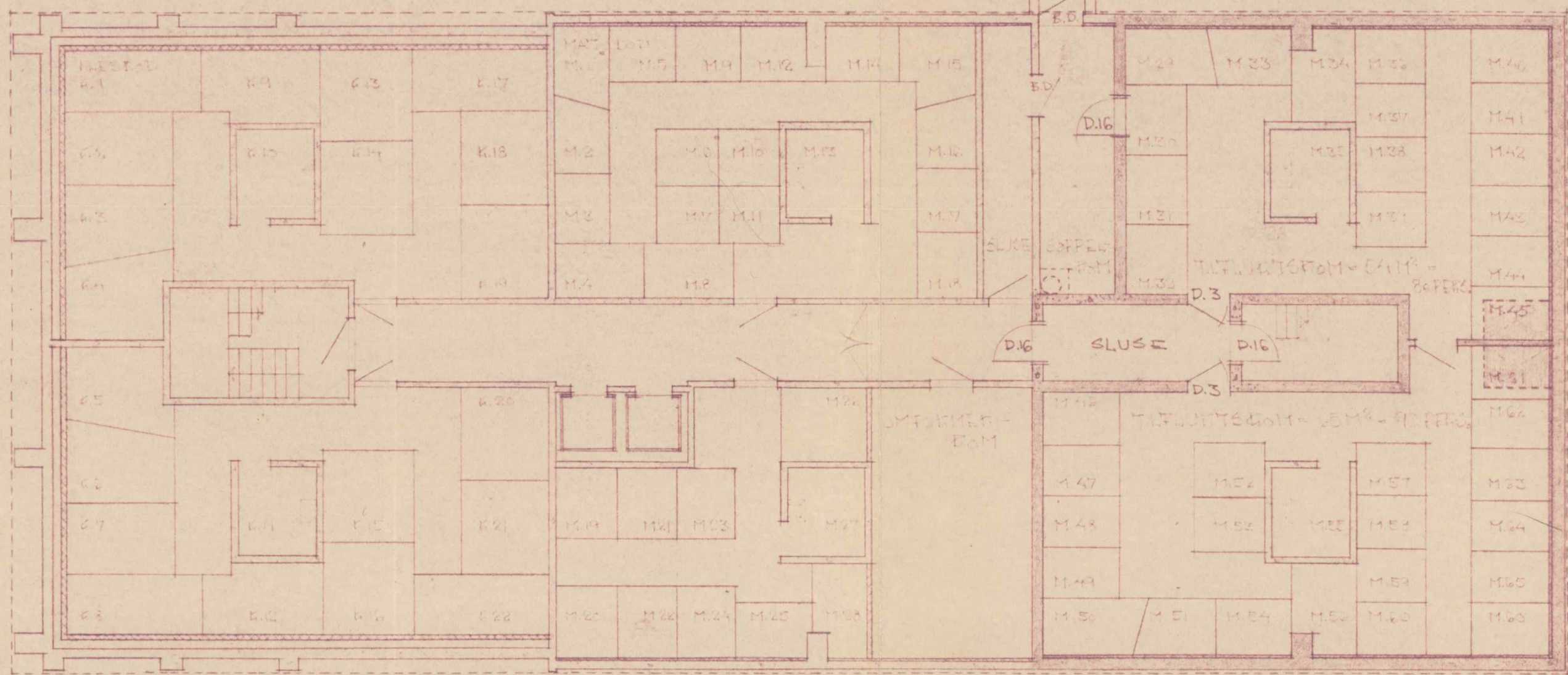
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Stangeland
Distriktsingeniør

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

35
* *

3257.5



01643

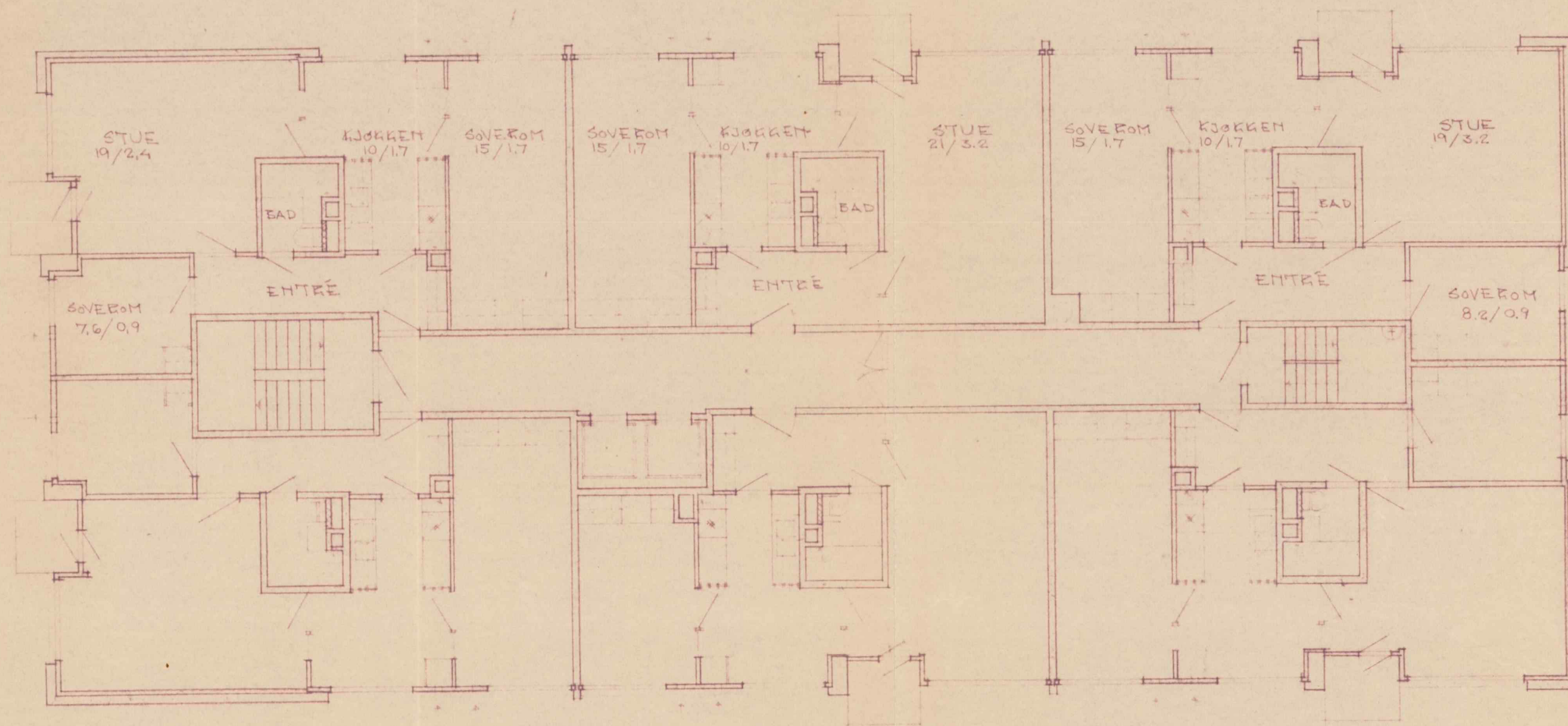
RETTET 17.9.57

BL. 15

BOK III MÅL 1-100

3257.5
PLAN AV BOK III
BOK III MÅL 1-100
31.7.57

1

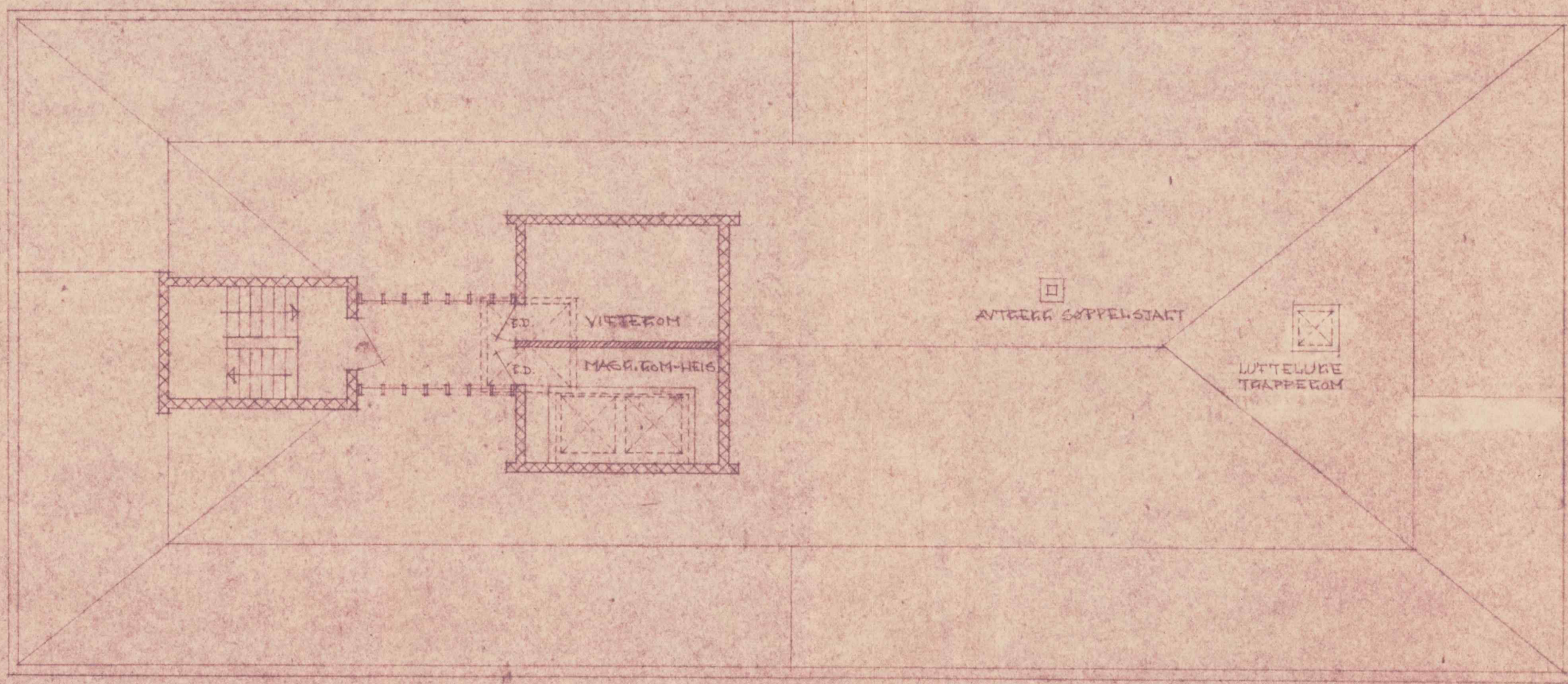


01643

3

33 27,5

1420



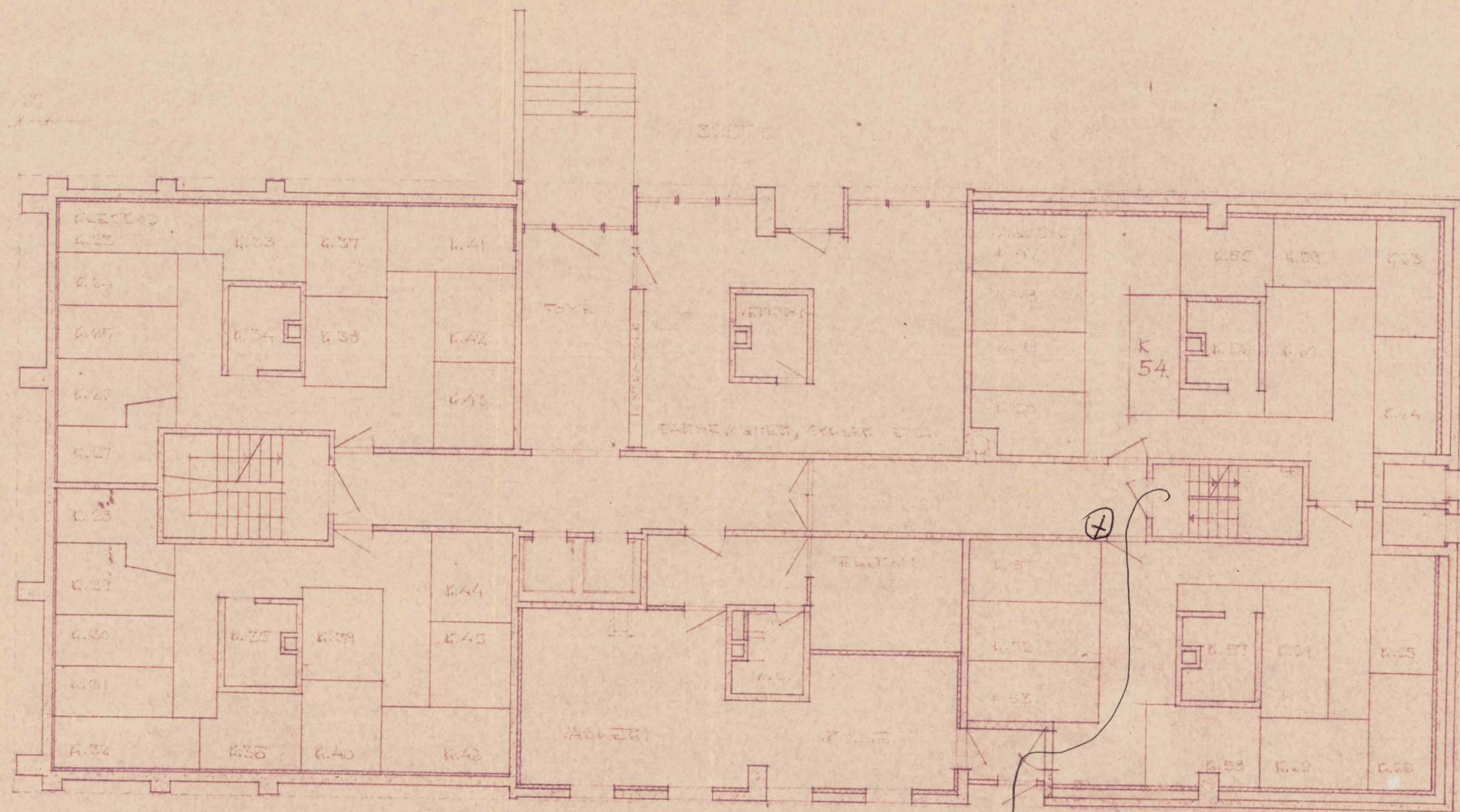
01643

4

OBS - LILLO
PLAN AV TAG

Bl. 19
BLOKK III MÅL 1:100

CHRISTIANSEN & ROSLAND Ark. M.N.A.L. 31.7.57



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 AUG 1961

RETTET 7/8 - 61.

OBS - NILLO
PLAN OG SOKKELETASSE. BLOKK III
CHRISTIANSEN & ROSLAND ARK. MAL. 31.7.57

BL. 16

MAL 1:100

31.7.57

F

E

D

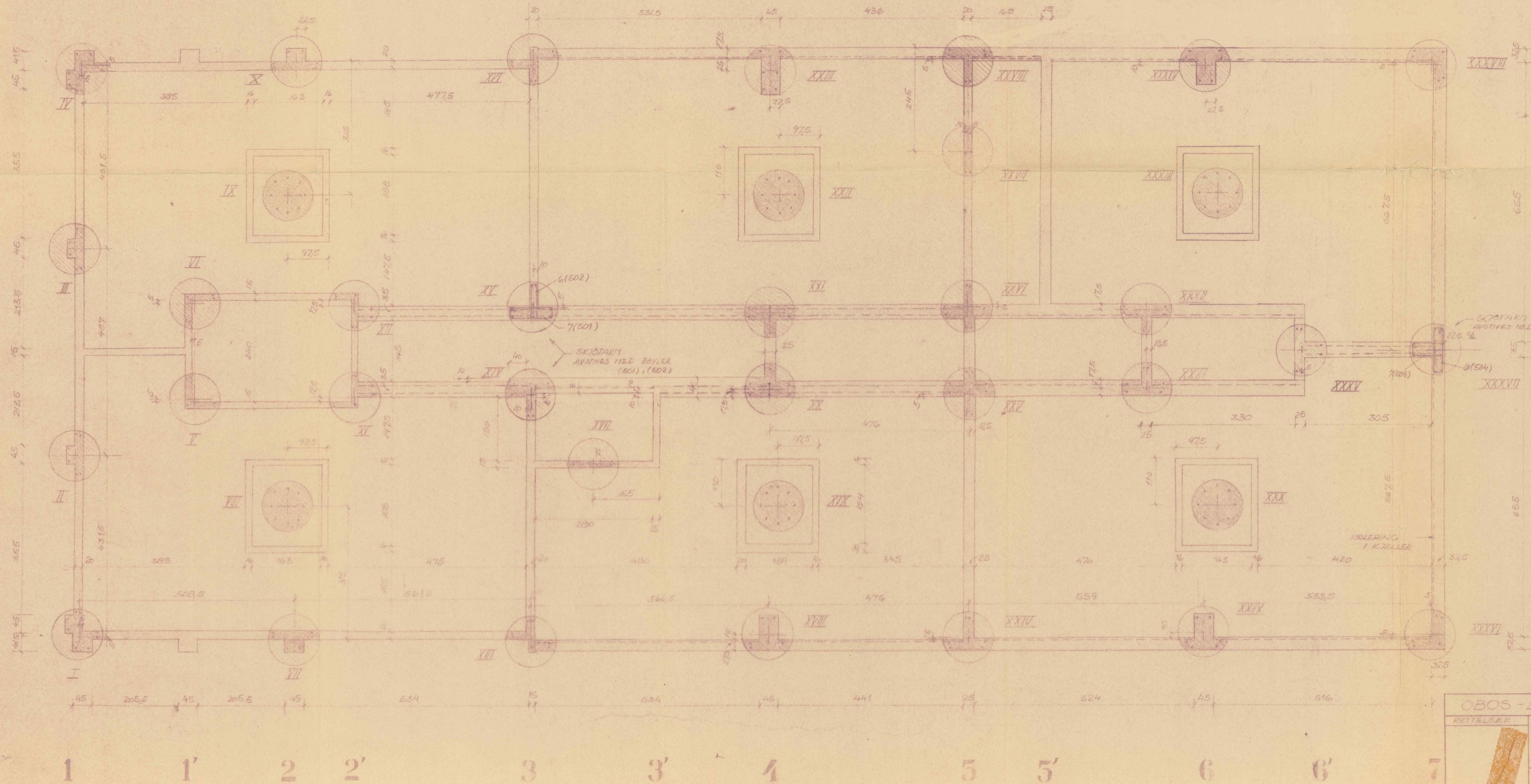
C'

C

B'

B

A



EKS. 25
EKS. 25

EKSEMPEL PÅ AVSTIVNING AV
SKJØTARER MED BØYLER
FOR PILARENE XII, XV OG XXVII

Bygningssketch
1958
Arkiv

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 22.9.1958

Tillates utført i samsvar med approbert
byggemelding når byggetillatelse fore-
ligger.

Fugro Rusech

BETEGNER KANSTÅL
+ - - - VANLIG STÅL

PILARDIAMETER ER OVERALT
MINIMUM 120 CM

DE ØVERSTE 100 CM ER C-BETONG
I ALLE PILARER
SKJØTARER OVERALT Ø16 (1)

FOR HÅLSETTING KFR OGSÅ TEKN - 005
SAHT AOK TEKN.

ANG. BETONG - 100 CM SAHT
OSLO BYGNINGSKONTROLLE

012031 - 3. JUL 58

Enr. Enr.

OBOS-LILLO, GNR 77, BNR 160, BLOKK III

RETTALSER Fundament-plan 150 7

630-301A

BYGNINGSKONTROLLEN
BORRING & ROSETHUD
OSLO

F

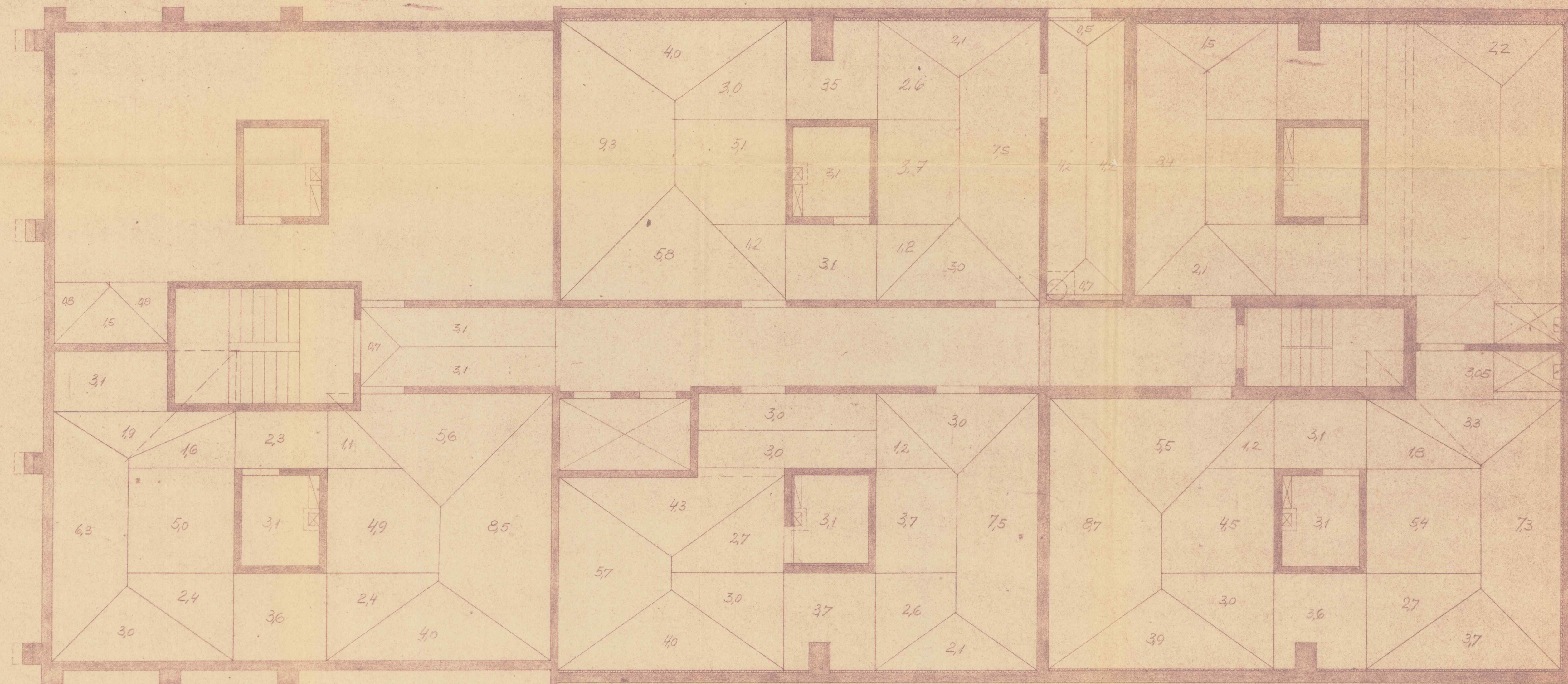
E

D

C

B

A



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
 Kontrollert 8/10 1958
 Tillates utført i samsvar med approbert
 byggemelding når byggetillatelse fore-
 ligger.
Fugroel Busch

OSLO BYGNINGSKONTROLL
 00000- -1.0KT.58
 Gnr. Bnr.

OBOS - LILLO, G.NR. 77 BNR 160, BLOKK I, II, III, IV
 RETTET: 22-9-51
 LASTPLAN FOR KJELLER
 1/50 8-5-57
 630-004
 CIVILINGENIØR
 BORRING & ROGNERUD
 KR. AUGUSTEGATE 14 - OSLO - TELEFON 37104

F

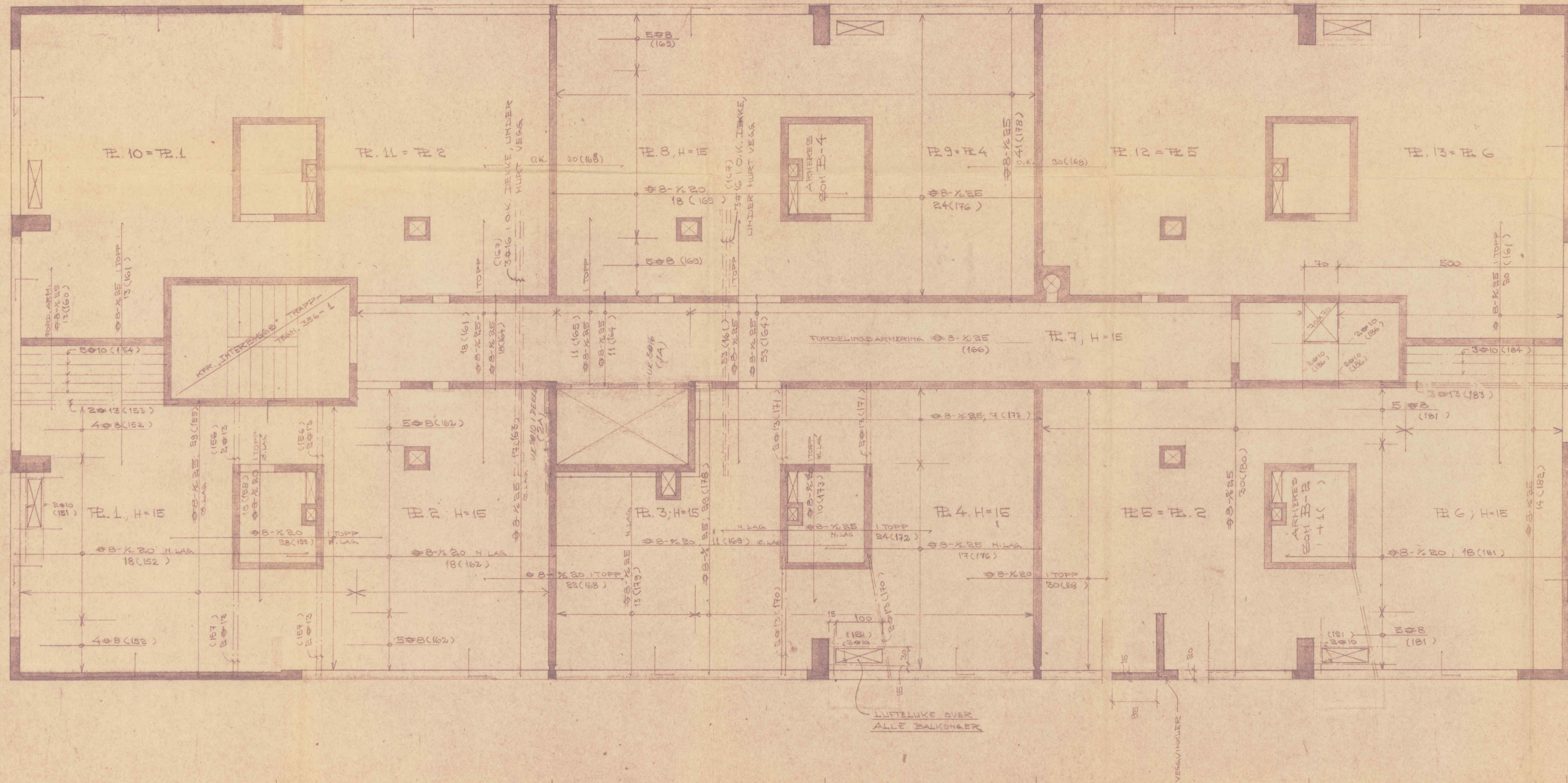
E

D

C

B

A



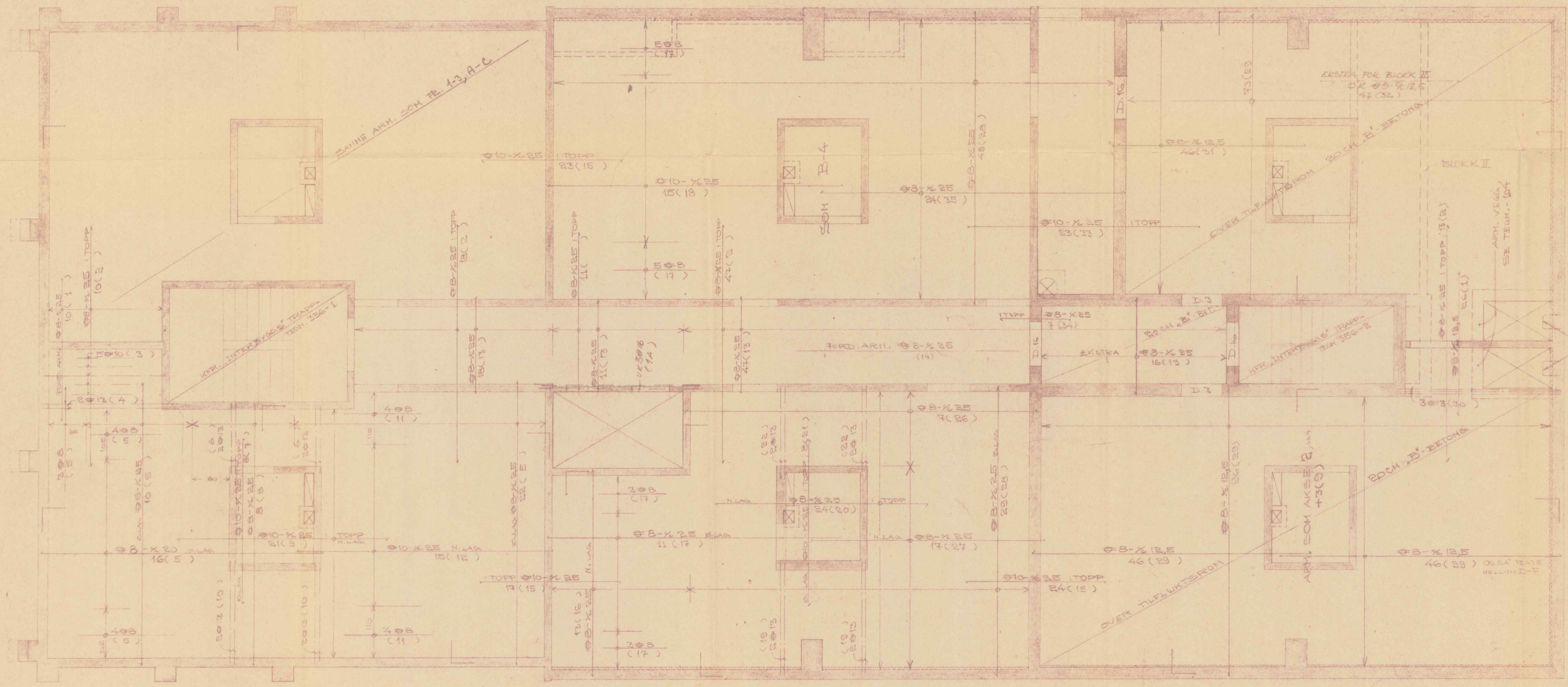
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 8/10 1958
Tillates utført i samsvar med approbert
byggemelding når byggetillatelse fore-
ligger.
Fugro Pusch

OSLO BYGNINGSKONTROLL
00000 - 1.0K1.58
Gnr. Bnr.

40 VEGGVINKLER Ø8-Ø 30 I BÅTENDEFELT (185)
Ø BETEGNER KANSTÅL
+ - - - STÅL ST. 37
NB! BITRAPP I BL. II ER 45 CM LØNGER
ENN I BL. I, KFR. ARK.

OBOS - LILLO GNR. 77 BNR. 160, BLOKK II, III, IV
RETET:
21-5-57
17-3-58
22-9-58
DEKKE OVER 11 ETASJE
1/50 7-3-51
630-111
BOTTING & ROSENERUD

F
E
D
C
B
A



HVOR ANNET IKKE ER ANGITT STØPES DEKKET 15CM "C"-BETONG

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 1/10 1958
Tillates utført i samsvar med approbert
byggemelding når byggetillatelse fore-
ligger.
Pingvold Busch

Mark! *gule korrekture - 22/9-58 - er
bare endring av gyldighetsområ-
de for tegningen (7. og 8. for bløtt
III og IV)*

OSLO BYGNINGSKONTROLL
00000-11.01.58
Gnr. Bnr.

NB! KULTGULV KJELLER ARMERES
MED Ø 6-X 30 I KRYSS UNNTATT
KULTGULV I TILFLUKTEROM SOM ARMERES
MED Ø 8-X 30 I KRYSS (38)

VEGGVINKLER Ø 8-X 30 I RORTE ENDET FELT (36)
Ø BETEGNER KANSTÅL
Ø " " STÅL ST. 37
TILFLUKTEROMVEGGER MED IERKE OVER
STØPES I "B"-BETONG
ALL BETONG ELLERS KVALITET "C"
NB! BITRAPP I BL II ER 43CM LENSER
ENN I BL I; KER. ARK.

OBOS - LILLO, GNR. 77 BNR 160, BLOKK I, II, III, IV
RETET:
31-5-57 aa
25-5-57 aa
17-3-58
22-9-58
ARMERINGSPLAN
DEKKE OVER KJELLER
1/50 1-5-57
aa
630-002

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
BOKRING & ROGNERUD

Eiendomsmegler Krogsvæen AS
Eiendomsmegler Krogsvæen AS, avd. Grefsen v/Tommy Løvli
Grefsenveien 105, 0492 OSLO
E-post: tommy.lovli@krogsvæen.no

8419582

173/314

02.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.04.2025.

Boligselskap: 173 Lillo Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr: 948.308.290
Andelseier: Cecilie Bræin Nilsen
Leieobjektnr: 314
Adresse: Betzy Kjelsbergs Vei 13, 0486 OSLO
Andelsnummer: 61
Borettsinnskudd: kr 7.900,–
Hjemmeside: lillo.borettslag.net/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector Forsikring - polisenummer 1386796.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en 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. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.
- Felleskostnadene økte sist med 10% 01.08.2023

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207803235 A		52.364.169,-	24 år 3 md.	12		Flyt	5,59%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.190,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.335,-
Oppvarming	855,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	592,-	10.306,-	18.380,-	183.618,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207803235	181.691,-	1.146,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 183.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn tlf.22 86 58 73 ev. pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Magnhild Synnøve Eltoft Betzy Kjelsbergs Vei 15, 486 OSLO, e-post: magnhild.eltoft@hotmail.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	6.570,—
Innmelding i OBOS	kr	500,—
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,—

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.

Hilsen OBOS

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 avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, 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 avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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 borettslagets medlemmer borettslagets medlemsrett 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

Vedtekter

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

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

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2007.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 21. mars 2013.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 28. mai 2018.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2019.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 24.03.2021

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 25.april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være pålydende kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

Se også punkt 5.2, borettslagets vedlikeholdsplikt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Valgkomité

(1) Sammensetning.

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

(2) Mandat.

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 13. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai 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.

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

Analoge stemmer:

Stemmeseddelen legges i styrepostkassene i oppgangene innen møtet avsluttes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av EL-billading på uteplasser i borettslaget
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sigri Sandberg og Geir Thore Haugland er valgt.

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. s. 173 Årsrapport generalforsamling 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.

Sak 6

Etablering av EL-billading på uteplasser i borettslaget

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

foreløpig ikke sendt inn en formell søknad om dette. Styret er også klar over at det kan gis stønad for etablering av ladeplasser i borettslag, og vil naturligvis undersøke disse mulighetene også.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Ved godkjent flertall, vil styret følge opp forslaget videre med tanke på etablering av ladeplasser som beskrevet i saksfremstillingen.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Magnhild Eltoft

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gorm Arne Dahl-Eriksen
- Kjell-Jostein Sivertsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ida Kristine Linna
- Line Halstensen
- Roberth Strand

Valg av 2 medlemmer til valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer til valgkomiteen:

- Elisabeth Augdahl Bertonen
- Sarasadat Estiri

Sak 8

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:

- Elisabeth Augdahl Bertonen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kjell-Jostein Sivertsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Magnhild Eltoft	Betzy Kjelsbergs Vei 15

Varadelegert	
Elisabeth Augdahl	Betzy Kjelsbergs Vei 7

Valgkomiteen

Elisabeth Augdahl	Betzy Kjelsbergs Vei 7
-------------------	------------------------

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: lillo.terrasse@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lillo Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 264 andelsleiligheter.

Lillo Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948308290, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 160

Første innflytting skjedde i 1960. Tomten ble kjøpt i 1960.

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

Lillo Terrasse Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Orientering om borettslagets drift

Styrets viktigste arbeid i 2023-2024:

Vedlikehold av radiatorene:

I henhold til forslag vedtatt på generalforsamlingen i 2022, har styret nå fullført arbeidene med å bytte alle lufteskruer og kraner i radiatorene i samtlige leiligheter i borettslaget.

Callinganlegget

Etter en del problemer med callinganlegget spesielt i BK 13, foretar styret for tiden en oppgradering av systemet. Vi tror og håper at systemet blir mere stabilt og kommer til å fungere tilfredsstillende i borettslaget.

Stor vannlekkasje i kjeller i BK 15:

Under ekstremværet «Hans» høsten 2023, ble BK 15 rammet av en stor vannlekkasje i kjellerområdet i BK 15 og mange boder ble fylt med vann. Det kommunale ledningsnettet klarte ikke å ta unna all nedbøren som kom og dette resulterte i tilbakeslag i rørene inn til i kjelleren. Rørleggerne var raskt på plass med bistand og vi fikk pumpet ut det meste av vannet i løpet av påfølgende natt. Mange beboere hjalp også til. Som forebyggende tiltak har vi nå etablert en vannpumpe i kummen utenfor BK 15 som vil starte automatisk når vannet når et visst nivå. Vi har god tro på at dette vil hindre ytterligere oversvømmelser ved kraftig nedbør.

Skadesaker i borettslaget:

Styret har behandlet noen skadesaker i perioden. Hovedsakelig har dette vært mindre vannlekkasjer i leiligheter, men den største saken var likevel oversvømmelsen i kjellerområdet i BK 15.

Vedlikehold av nødlysene:

Kjelsås Elektro AS har også i inneværende periode oppgradert nødlysene i fellesområdene. Noen nødlys måtte også i år byttes, men arbeidene er nå fullført.

Enkel oppussing av inngangspartiene:

Styret har foretatt en enkel oppussing av inngangspartiene i alle blokkene. Veggene er sparklet og malt og vi har fått nye oppslagtavler. Ytterligere oppussing vil vi se på etter hvert i henhold til vedtatt forslag fra årsmøte 2022.

Heisene i borettslaget:

Det er stadig vedlikehold på heisene våre som ble byttet i 2010. Mange komponenter i heisene har en estimert holdbarhet på rundt 10 år. I perioden er det byttet noen transformatorer samt andre deler. Norsk heiskontroll hadde årlig befaring av alle heisene høsten 2023, og styret vil følge opp de avvikene som ble rapportert. Schindler AS som er vår leverandør og som vi har serviceavtale med, har forsikret oss om at heisene er trygge å benytte.

Elbillading i borettslaget

På generalforsamlingen 2023, ble det besluttet at styret skulle se på ulike løsninger for elbillading i borettslaget. Styret har i løpet av høsten og vinteren jobbet med dette og vi viser her til tidligere utgitt informasjonsskriv og forslaget som er fremmet på årsmøte.

Sykeloppdrydding:

Styret foretok høsten 2023 sykkeloppdrydding, og dette vil vi fortsette med hver høst for å hindre at ubrukt og defekt utstyr hopper seg opp og opptar unøddig plass.

Vibbo:

Styret har i inneværende periode lagt ned mye arbeid med Vibbo som er den nye beboerportalen fra Obos. Styret oppdaterer Vibbo fortløpende og de fleste beboere har nå registrert seg og tatt i bruk Vibbo. Her kan beboere lese nyhetsoppdateringer, sende meldinger til styret men også kommunisere med naboer gjennom oppslagstavla og ulike grupper.

Lillo Terrasse borettslag er et forholdsvis stort borettslag, og det påløper hele tiden vedlikeholdskostnader. Styret er imidlertid godt fornøyd med helheten av borettslaget slik det fremstår i dag. Vi mener Lillo Terrasse borettslag fremstår som et attraktivt sted å bo, og styret arbeider kontinuerlig med å ivareta dette.

Generell informasjon om borettslaget

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

Styret

Alle beboere er velkomne til å henvende seg til styret. Vi ønsker fortrinnsvis at beboere benytter Vibbo, men man kan også sende en e-post til lillo.terrasse@gmail.com. Alternativt kan det legges et brev i styrepostkassen som finnes i alle inngangsparti. Styret har også en styretelefon med telefonnummer 482 22 44. Vi ber beboere ikke sende SMS til dette telefonnummeret da disse ikke vil bli besvart. Vi vil også gjøre oppmerksom på at styretelefonen ikke alltid vil være betjent.

Styret viser også til Vibbo, samt oppslagstavlene i inngangspartiene. På Vibbo ligger det som tidligere nevnt mye nyttig informasjon. Det er viktig at alle setter seg inn i vedtektene og husordensreglene som ligger 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.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med NOVAK AS. Vaktmester Lahfit kan kontaktes på tlf. 99218035. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier regne med å måtte betale for private tjenester de selv avtaler med vaktmesteren.

Vekttertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vekttertjenesten kontaktes på tlf. 22577378 (døgnavt).

Renhold

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

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.

Vedlikehold av uteområdene

Borettslaget har avtale med firmaet 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 / brøyting er inngått med Novak AS som er vårt vaktmesterfirma.

Heiser

Borettslaget har avtale med Schindler AS angående service og vedlikehold av samtlige heiser i borettslaget.

Avfallsbrønnene

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

Sentralfyringsanlegget

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

Rørleggerfirma

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

Callinganlegget og adgangskontroll

Safe Nordic AS er vår leverandør av callinganlegget. Avtalen vi har med Safe Nordic AS omfatter service og vedlikehold av callinganlegget, samt alle låser i fellesområdene. De leverer også nøkler som styret programmerer etter behov.

Nøkler/skilt

Nøkler til blokkens inngangsdør, vaskeritavler og fellesarealer kan kjøpes av styret. Når det gjelder postkassene og egne leiligheter, har ikke styret noen universalnøkler til disse. All merking av postkasser skal utføres av styret og det er ikke tillatt å klistre egne merkelapper på postkassene. Ved navneendringer kan andelseier sende inn en melding fra Vibbo, sende en epost til styret, eller legge et skriv i styrepostkassen.

TV og internett

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

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

Vaskeriene

Det er fellesvaskeri i hver blokk som skal brukes i henhold til gjeldende regler. Utgiftene til vaskeriene dekkes av felleskostnadene. Dersom man har mistet nøkkel eller sylinder til vasketavla, kan ny kjøpes ved henvendelse til styret fra Vibbo, sende en epost eller legge et skriv i styrepostkassen.

Elektriske installasjoner

Kjelsås Elektro AS er vår foretrukne leverandør av elektriske installasjoner i fellesområdene og vedlikehold av disse. Beboere får også gunstige rabatter på private installasjoner som f.eks. oppgradering av sikringsskap i de enkelte leilighetene. Kjelsås Elektro AS kan kontaktes på tlf. 22221040.

Forsikring

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Dersom skaden dekkes av borettslagets forsikring, skal skaden alltid meldes til styret som tar dette videre med forsikringsselskapet. Ved tvil om hvem som dekker skaden, så er det en god regel å alltid melde skaden til styret. Dersom det oppdages skadedyr i leiligheten, så er det svært viktig at dette meldes umiddelbart til styret, slik at vi får iverksatt strakstiltak med bekjempelse.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Norsk Brannvern og brannsikringsutstyr.

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

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.

Styret har også en serviceavtale med Norsk Brannvern for ettersyn og vedlikehold av det sentrale varslingsanlegget i fellesområdene.

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 borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. 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.

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.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av andelseier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, eller at man benytter «Min bolig» på Vibbo. Regler for utleie ligger på Vibbo.

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.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 152 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift, vedlikeholdsprosjekter m.m.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lillo Terrasse Borettslag.

Lån

Lillo Terrasse Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet har månedlig forfall og har en flytende rente på 5,59 % pr 13.03.2024. Lånet løper til mai 2049.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 5,3% i 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2 022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 072 174	5 645 054	6 072 174	5 782 022
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		781 354	1 868 942	-743 626	-304 038
Tilbakeføring av avskrivning	16	39 429	42 374	0	34 129
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 104 530	-1 479 378	-161 000	-1 006 000
Red. annen langs. gjeld		2 200	-3 400	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-8 606	-1 417	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-290 153	427 121	-904 626	-1 275 909
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 782 022	6 072 175	5 167 548	4 506 113

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 867 397	7 413 240
Kortsiktig gjeld	-1 085 375	-1 341 065
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 782 022	6 072 175

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 966 872	10 487 064	13 859 000	11 581 000
Garasjer	10	480 000	479 600	480 000	480 000
Andre anlegg	11	2 893 440	2 893 440	2 890 000	2 890 000
Andre inntekter	3	6 144	10 893	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 346 456	13 870 997	17 239 000	14 961 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 450	-56 400	-56 400	-63 450
Styrehonorar	5	-450 000	-400 000	-430 000	-450 000
Avskrivninger	16	-39 429	-42 374	0	-34 129
Revisjonshonorar	6	-15 500	-14 625	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-269 670	-258 800	-271 740	-285 850
Konsulenthonorar	7	-121 569	-93 663	-75 000	-75 000
Kontingenter		-52 800	-52 800	-52 800	-52 800
Drift og vedlikehold	8	-3 051 376	-2 920 817	-7 702 500	-3 152 500
Forsikringer		-460 517	-408 737	-450 000	-506 569
Kommunale avgifter	9	-1 992 503	-1 619 843	-1 917 500	-2 323 650
Garasjer	10	-384 656	-107 548	-200 000	-350 000
Andre anlegg	11	-476 406	-807 217	-600 000	-600 000
Energi/fyring		-1 284 066	-1 516 462	-1 350 000	-1 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 163 548	-995 123	-950 000	-1 210 090
Andre driftskostnader	12	-1 365 453	-1 334 355	-1 438 500	-1 459 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 190 944	-10 628 764	-15 506 440	-12 228 038
DRIFTSRESULTAT		3 155 512	3 242 233	1 732 560	2 732 962
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	139 956	43 302	0	0
Finanskostnader	14	-2 514 114	-1 416 593	-2 476 186	-3 037 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 374 158	-1 373 291	-2 476 186	-3 037 000
ÅRSRESULTAT		781 354	1 868 942	-743 626	-304 038
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		781 354	1 868 942		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	45 727 647	45 727 647
Tomt		505 953	505 953
Andre varige driftsmidler	16	2 102 749	2 142 178
Miljøbankkonto, øremerket		406 270	284 448
SUM ANLEGGSMIDLER		48 742 618	48 660 226
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		362 103	0
Driftskonto OBOS-banken		1 806 842	2 838 067
Driftskonto OBOS-banken II		5 393	5 653
Sparekonto OBOS-banken		4 693 059	4 569 520
SUM OMLØPSMIDLER		6 867 397	7 413 240
SUM EIENDELER		55 610 016	56 073 466
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 264 * 100		26 400	26 400
Udekket tap	17	-2 023 661	-2 805 016
SUM EGENKAPITAL		-1 997 261	-2 778 616
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	53 689 686	54 794 216
Borettsinnskudd	19	2 217 600	2 217 600
Annen langsiktig gjeld	20	218 369	216 169
Avsetning bomiljøtiltak	20	396 247	283 031
SUM LANGSIKTIG GJELD		56 521 902	57 511 016
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		743 749	1 329 656
Påløpte renter		256 913	11 409
Påløpte avdrag		84 713	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 085 375	1 341 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 610 016	56 073 466
Pantstillelse	21	64 329 100	64 329 100
Garantiansvar			

Oslo, 03.04.2024

Styret i Lillo Terrasse Borettslag

Gorm Arne Dahl-Eriksen /s/

Kjell-Jostein Sivertsen /s/

Thomas Sletmo /s/

Magnhild Eltoft /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 922 504
Eiendomsskatt	46 368
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	10 968 872

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	10 966 872

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	1 050
Nøkler	5 094
SUM ANDRE INNTEKTER	6 144

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 2022/2023, og er på kr 450 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 800, 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**

Juridisk bistand	-89 844
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 291
Andre konsulenthonorarer	-1 435
SUM KONSULENTHONORAR	-121 569

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-290 956
Drift/vedlikehold VVS	-826 093
Drift/vedlikehold elektro	-197 859
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-400 023
Drift/vedlikehold heisanlegg	-582 489
Drift/vedlikehold brannsikring	-139 714
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-535 847
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-44 819
Egenandel forsikring	-20 990
Kostnader dugnader	-12 587
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 051 376

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-47 297
Vann- og avløpsavgift	-1 380 748
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-564 330
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 992 503

NOTE: 10**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	480 000
SUM INNTEKTER GARASJER	480 000

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-240 656
Driftskostnader	-144 000
SUM KOSTNADER GARASJER	-384 656

SUM GARASJER	95 344
---------------------	---------------

NOTE: 11**ANDRE ANLEGG****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	2 893 440
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	2 893 440

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Leie	-46 536
Drift/vedl.hold	-126 645
Elektrisk energi	-303 225
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-476 406

SUM ANDRE ANLEGG	2 417 034
-------------------------	------------------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Container	-31 887
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 955
Driftsmateriell	-12 536
Vaktmestertjenester	-449 523
Vakthold	-116 089
Renhold ved firmaer	-592 310
Snørydding	-56 875
Andre fremmede tjenester	-7 474
Kontor- og datarekvisita	-23 350
Trykksaker	-5 798
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 800
Andre kontorkostnader	-27 706
Porto	-620
Gaver	-3 045
Bank- og kortgebyr	-2 986
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 365 453

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 811
Renter av sparekonto i OBOS-banken	132 145
SUM FINANSINNTEKTER	139 956

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 514 114
SUM FINANSKOSTNADER	-2 514 114

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	-45 353		
Avskrevet i år	-4 123		1
Tørketrommel 3			
Tilgang 2017	49 498		
Avskrevet tidligere	-36 633		
Avskrevet i år	-7 071		5 794
Tørketrommel 4			
Tilgang 2019	36 437		
Avskrevet tidligere	-17 293		
Avskrevet i år	-4 612		14 532
Tørkeskap			
Tilgang 2019	35 381		
Avskrevet tidligere	-18 954		
	-5 054		11 373
Tørkeskap			
Tilgang 2019	36 881		
Avskrevet tidligere	-19 758		
Avskrevet i år	-5 269		11 854
Tørkeskap			
Tilgang 2019	38 028		
Avskrevet tidligere	-20 373		
Avskrevet i år	-5 433		12 223
Tørketrommel			
Tilgang 2019	55 078		
Avskrevet tidligere	-29 506		
Avskrevet i år	-7 868		17 703
Garasjeanlegg 2			
Kostpris	2 029 268		2 029 268
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2 102 749
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-39 429

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. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-59 421 528
Nedbetalt tidligere	4 627 312
Nedbetalt i år	1 104 530
	-53 689 686
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-53 689 686

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-2 217 600
SUM BORETTINNSKUDD	-2 217 600

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-396 247
Andre innskudd	-218 369
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-614 616

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 217 600
Pantelån	53 689 686
Påløpte avdrag	84 713
TOTALT	55 991 999

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	45 727 647
Tomt	505 953
TOTALT	46 233 600

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1386796. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS 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). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024	Oppgradering av radiatorene i alle leiligheter	
2020	Nye postkasser med digitale skilt	
2019 - 2019	Byttet oppvarmingskilde til bergvarme	Overgang til bergvarme.
2017	Nye parkeringsplasser under REMA 1000	
2017	Sentralt brannvarslingsanlegg	Som ledd i HMS planen har Norsk Brannvern opprettet sentralt brannvarslingsanlegg for fellesareal.
2017	Ny takpapp på alle blokkene	Det har blitt lagt ny takpapp på alle blokkene for å unngå vannlekkasje.
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	Våtrom	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	Heis	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. Dette vil være styret sitt verktøy i forbindelse med større vedlikeholdsoppgaver. Videre er alle varmtvannsberedere skiftet ut med nye og det er installert varmepumper i alle blokkene. Her har styret også vedtatt å bruke overskuddsvarme fra varmepumpene til å varme opp baderomsgulvene med vannbåren varme i stedet for elektriske varmekabler. I forbindelse med de nye varmtvannsberederne, er problemet med legionellabakterien godt ivaretatt. På grunn av våtromsrehabiliteringen vil det i 2011 ikke bli foretatt større vedlikehold enn det som er høyst nødvendig.
2009 - 2009	El-anl. garasjer, varmepumpeanlegg+div	Det elektriske anlegget i garasjene ble skiftet ut, med nye stikkontakter for motorvarmer og elektriske åpnere, samt at vi monterte nye lysarmaturer med fotocelle og bevegelses sensor. Vi har også byttet ut gamle og slitte (og ulovlige) lekeapparater, og erstattet dem med nye. Det er montert et nytt luft til vann varmepumpeanlegg i BK 7, som et pilotprosjekt. Når resultatene av dette foreligger, bestemmer vi om vi går videre med resten av blokkene. Vi startet også med prosjekteringen av rehabilitering av heisene.

		Styret har også avtalt med OBOS Prosjekt om en vedlikeholdsnøkkel, som prioriterer vedlikeholdet i borettslaget i årene som kommer. Støydemping av oljekjele i fyrhus er gjennomført i forbindelse med klage fra beboer.
2008 - 2008	Støyisolert vaskeri	Vaskeriet i nr. 11 ble støyisolert for annen gang, og det ble satt inn 3 nye vaskemaskiner der. Støynivået fra rommet er nå under 5 db og dermed langt under kravet til tekniske installasjoner. Samtlige vaskerier har også fått nye brannrør med dempende dørlukkere.
2007 - 2007	Forprosjekt våtrom	Styret har igangsatt forprosjekt for våtromsrehabilitering.
2007	Diverse planer	I garasjene ble gulvene i 20 garasjer utbedret fordi det var store groper i betongen. Garasjene vil bli malt utvendig og lysarmaturene i inngangspartiene vil bli skiftet ut våren 2007. Balkongene vil bli undersøkt pga rustflekker i armeringsjernet og skruer. Som et ledd i HMS-kontrollen ble fire multilekeapparater som ikke var HMS-godkjent fjernet. Det foreligger planer om å erstatte disse og skifte sand under huskene. Oljetanken er kontrollert og funnet i orden, det elektriske anlegget i fellesarealene er kontrollert og de mangler som ble påpekt er utbedret. Alle leiligheter fikk utdelt nye brannslukningsapparater i september 2006. I fyren er Heatline installert, som sørger for automatisk veksling mellom olje og strøm etter hva som er rimeligst. Kjøp og fordeling av garasjeplasser i nr 15 B er gjort, og borettslaget har gått over til AkerPdrift, som leverer oss tjenesten med parkeringskontroll uten omkostninger. Asfalten i stikkveiene opp til blokkene er oppsmuldret hva som bør gjøres er til vurdering. Gangveien mellom nr 9 og nr 11 er bratt og ulendt, styret jobber med å finne ut hva som kan gjøres med dette. Gulvbeleggene i alle gangene er de opprinnelig og er svært nedslitte og bør derfor skiftes ut. Dørene til både

		hoved- og baktrapper og etasjeskillerne midt i gangen skiftes ut fordi disse er utette og ikke tilfredsstillende dagens krav til brannforebygging. Lysarmaturene i ganger og trapper er i ferd med å smuldre opp, ved utskifting bør det samtidig bli installert bevegelsessensorer som vil gi en strømbesparing samtidig. Ordningen med søppelsjakter må vurderes avviklet. I stedet må vi gå over til søppelbrønner. Det vil bli montert ny varmereguleringsautomatikk og shuntventiler i undersentralene til fyren, og det planlegges å gjennomføre en ENØK analyse.
2006 - 2007	Låser-nøkkelsyst./pumper/garasjetak	I løpet av våren vil låser og nøkkelsystemet bli skiftet ut, det vil bli montert nye pumper og etterisolert rør i alle berederrommene. Garasjetakene viser seg å ha råteskader, og må repareres i løpet av våren/forsommeren.
2005 - 2006	Nøddysanl./maling/dører/gulvbelegg mm.	Nøddysanleggene er oppgradert til dagens krav, i alle søppel-rommene er gulver og vegger malt, og alle søppeltraktene er rengjort, og dørene er skiftet ut, alle blokkene har fått nye hovedinngangsdører, det er lagt nye gulvbelegg i alle heisene, alle varmtvannsberederne med tilhørende installasjoner er rengjort, gulvene i bunnen av alle hovedtrappene, og deler av vaskerigulvene i nr 11 og 13 er malt for å lette renholdet.
2004 - 2004	Fotolister i heiser	Alle heisene har fått fotolister i stedet for fotoceller
2003 - 2003	Rehabilitering yttervegg	Rehabilitering av yttervegg (øst) Betzy Kjelsbergs vei 13
1998 - 1998	12 nye vaskemaskiner / 4 nye lekeplasser	
1996 - 1996	Ny oljetank og fyrkjele	
1994 - 1994	Omlegging av alle tak	
1989 - 1993	Vinduer/balkonger/garasjeport/elkjele mm	Isolert fasader, utskifting av vinduer og balkongdører, nye balkonger, nye garasjeporter, nye varmtvannsberedere, installasjon av elektrokjele, restaurert inngangspartiene, varmekabler i oppkjørsel.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 13.05.24 og er åpent for avstemning i 8 dager

Siste dato for avstemning er 21.05.24

Selskapsnummer: 173 Selskapsnavn: Lillo Terrasse Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sigri Sandberg og Geir Thore Haugland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Etablering av EL-billading på uteplasser i borettslaget

Ved godkjent flertall, vil styret følge opp forslaget videre med tanke på etablering av ladeplasser som beskrevet i saksfremstillingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Leder (kun 1 skal velges)

☐ Magnhild Eltoft

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gorm Arne Dahl-Eriksen

☐ Kjell-Jostein Sivertsen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Ida Kristine Linna

☐ Line Halstensen

☐ Roberth Strand

medlemmer til valgkomiteen (kun 2 skal velges)

☐ Elisabeth Augdahl Bertonen

☐ Sarasadat Estiri

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Elisabeth Augdahl Bertonen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Kjell-Jostein Sivertsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Lillo Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer: 948308290

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christine Kirkhorn er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 101

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Sigri Sandberg og Geir Thore Haugland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 98

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 100

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 101

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 92

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Etablering av EL-billading på uteplasser i borettslaget

Fremmet av: Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 80

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Valg av tillitsvalgte

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Magnhild Eltoft (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Magnhild Eltoft

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Gorm Arne Dahl-Eriksen (87 stemmer)

Kjell-Jostein Sivertsen (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gorm Arne Dahl-Eriksen

Kjell-Jostein Sivertsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Line Halstensen (83 stemmer)

Ida Kristine Linna (84 stemmer)

Roberth Strand (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Line Halstensen

Ida Kristine Linna

Roberth Strand

medlemmer til valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

Elisabeth Augdahl Bertonen (82 stemmer)

Sarasadat Estiri (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Augdahl Bertonen

Sarasadat Estiri

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Elisabeth Augdahl Bertonen (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Augdahl Bertonen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjell-Jostein Sivertsen (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kjell-Jostein Sivertsen

Protokollen signers av:

Christine Kirkhorn /s/

Sigri Sandberg /s/

Geir Thore Haugland /s/



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 vakselskapet, 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 avskiltede 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.