PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

HOFFSJEF
LØVENSKIOLDS VEI 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

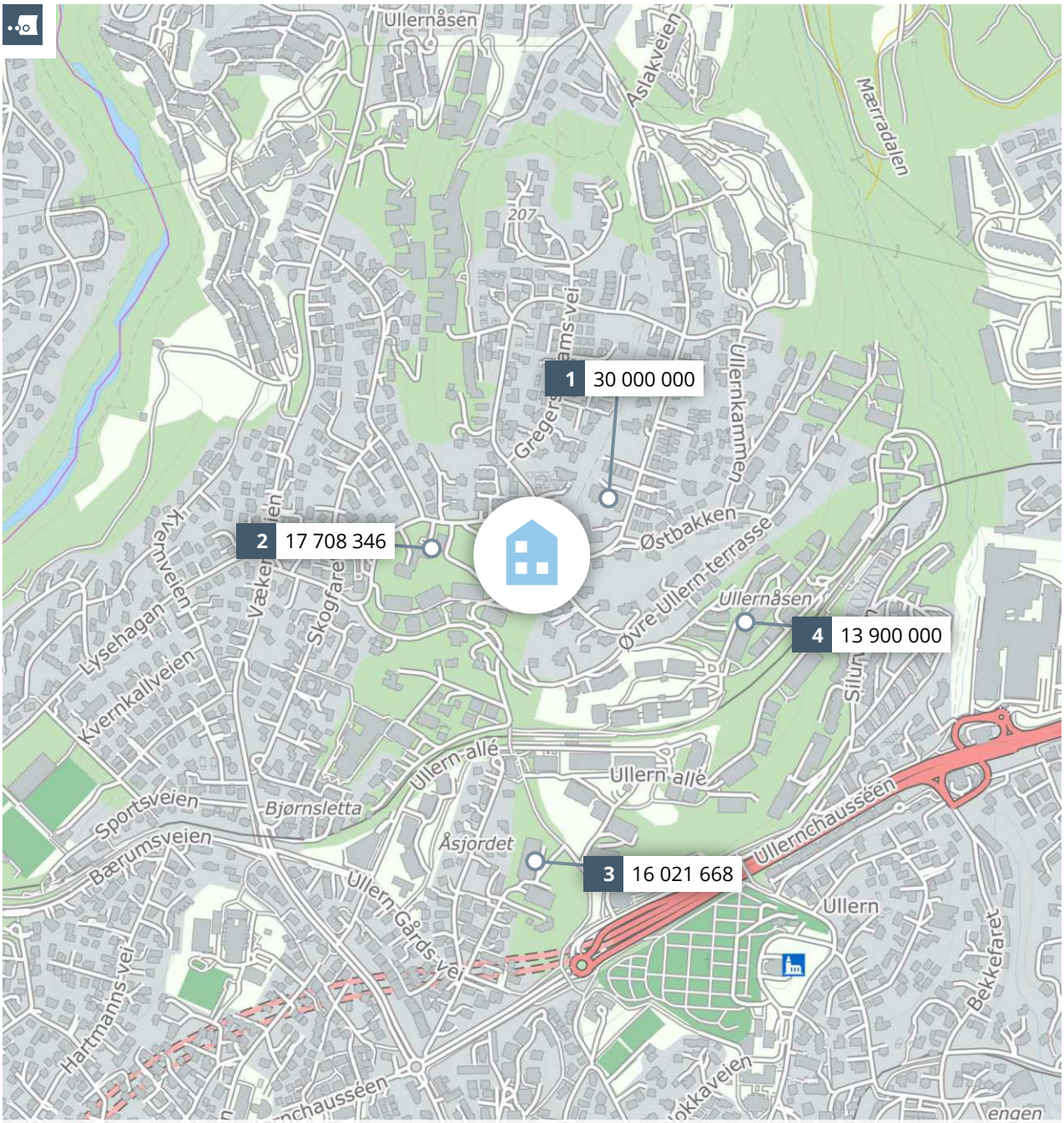
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 10.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hoffsjef Løvenskiolds vei 37, 0382 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 28 BNR 591 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSJORDET

Verdivurdert til

19 700 000

0	19 700 000	111 932
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	176 m²	6 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	8 299
Formue	123 207
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hoffsjef Løvenskiolds vei 60				21.05.2025	32 000 000	**30 000 000**	0	30 000 000	**145 631**
	206 m²	2000	2. etg	4 sov						
2	Hoffsjef Løvenskiolds vei 31 E				07.05.2025	17 900 000	**17 700 000**	8 346	17 708 346	**122 975**
	144 m²	2008	3. etg	3 sov						
3	Generallunden 25				30.05.2023	15 500 000	**16 000 000**	21 668	16 021 668	**112 829**
	142 m²	1983	3. etg	2 sov						
4	Åsstubben 62				22.12.2025	13 990 000	**13 900 000**	0	13 900 000	**110 317**
	126 m²	1984	2. etg	3 sov						

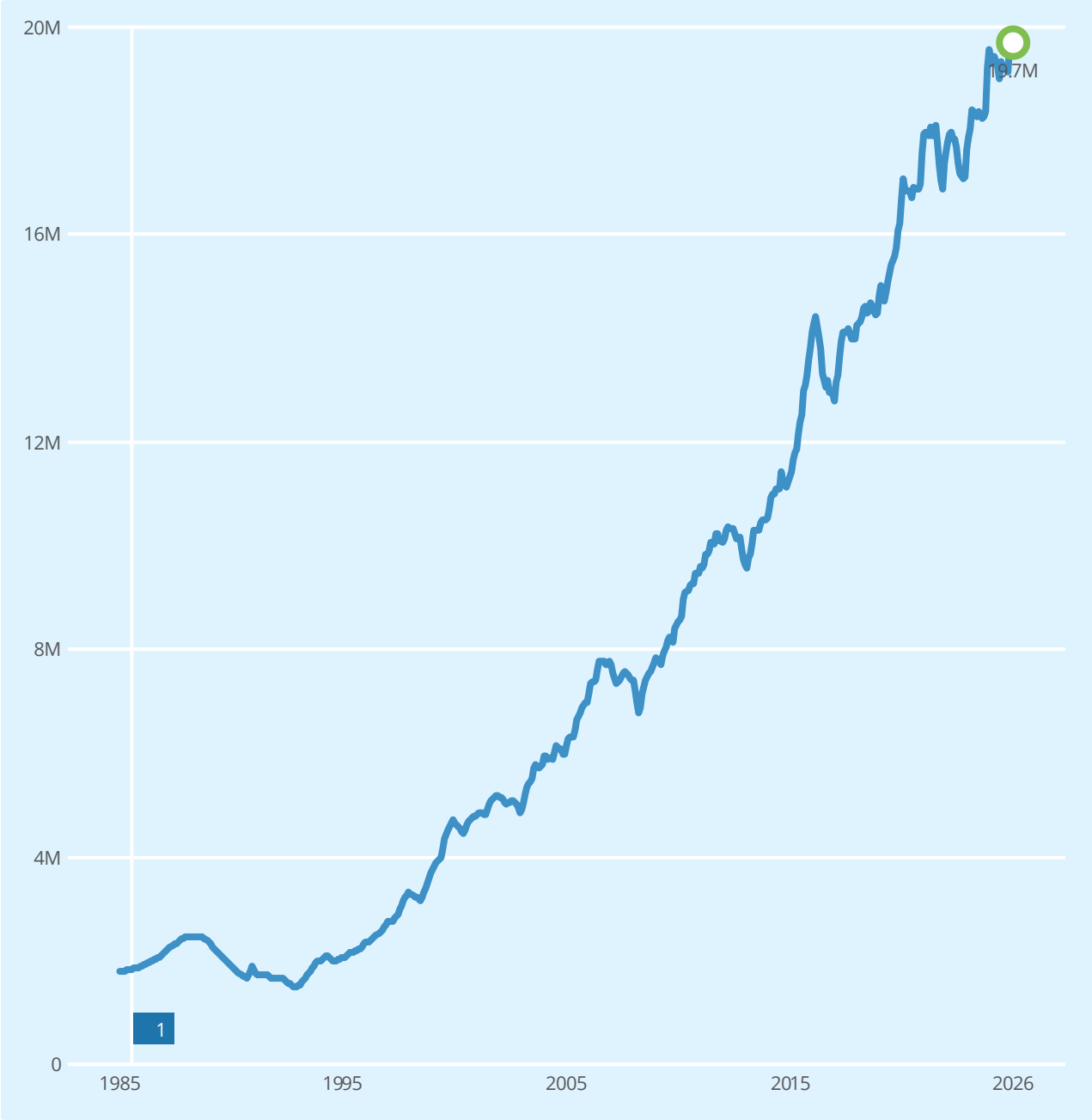
Lys og påkostet toppleilighet med svært attraktiv intern beliggenhet. Solrik terrasse med panoramautsikt. Nydelig lys i leiligheten. Leiligheten har en effektiv og gjennomtenkt planløsning med gode oppholdsrom, fine lysforhold og fleksible romløsninger. Leiligheten har gode uteplasser som gir solrike soner morgen til kveld. Heis. Varmtvann og internett inkl. i fellesutg. 2 garasjeplasser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.11.1985		14.11.1985	-	1 280 000	-	1 280 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i ÅSJORDET grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

9.7M
9.4M
9 151 000 Prisantydning i snitt
8.8M
8.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Leiligheter solgt i ÅSJORDET grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

8.7M
8.5M
8 357 000 Prisantydning i snitt
8 208 000 Salgspris i snitt
8.1M
7.9M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

111 932 Hoffsjef Løvenskiolds vei 37
Totalpris 19 700 000

107 625 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

92 160 ÅSJORDET grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260050

Selger 1 navn
Anne Marit Standeren

Gateadresse
Hoffsjef Løvenskiolds vei 37

Poststed	Postnr
OSLO	0382

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260050

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av to bad, en wc og vaskerom. Nye sluk, membran, varmekabler, fliser, sisterner/wc/armatur/innredning
Arbeid utført av	ETB AS, Christiania Rørleggerbedrift AS, Pro Elektro AS og NTG AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nye sluk på bad/vaskerom samt membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt røropplegg inni leiligheten
Arbeid utført av	Christiania Rørleggerbedrift AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk inni leiligheten
Arbeid utført av	Pro Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260050

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260050

Tilleggskommentar

Jeg har ikke bebodd leiligheten selv, men besørget oppussing av denne. Følgende firmaer er benyttet: ETB AS: snekker/ maling Christiania Rørleggerbedrift AS: rørlegger Pro Elektro AS: elektriker NTG AS: Murer/fliselegger I forbindelse med oppussingen er det satt inn ny heve/skyvedør ut til terrassen. I tillegg er åpen gruepeis erstattet med lukket peisovn med glass. Tilkobling til pipeløp er gjort av faglærte.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260050

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anne marit standeren	5d48453de148e80e87da 6f46305adbdfd7abfbd7	10.03.2026 13:08:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260050

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hoffsjef Løvenskiolds vei 37, 0382 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 591, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15735-1167 **Eiendomsverdi ref nr:** YW6606

Autorisert foretak: Schwanitz Development AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir P. Schwanitz

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Schwanitz Development AS

Rapportansvarlig

Geir P. Schwanitz
Uavhengig Takstingeniør
geirschwanitz@gmail.com
900 94 300

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er totalt oppusset i alle rom 2025/26.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

3-lags isolerglass vinduer i malt treramme fra byggeåret.
Heve/skyvedør i stue fra 2025/26
Brann og lydklassifisert entredør inn til leiligheten.
Terrasse ca.16 m2. Veranda ca 8 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater med Parkett. Sparklet og malte veggflater, en vegg med tapet. Sparklet og malt himling.
Alle innvendige overflater nye i 2025/26.
Etasjeskillene i bygningen med betongdekker.
Peisovn med glassdør i stue.
Ett speils lakkerte innerdører, en dør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Nytt baderom 2026. Fliser på vegg og gulv, gulvvarme. Baderom innredet med dusj/glassdører, vegghengt toalett og servantinnredning.
Baderom med fliser på vegg, malt himling.
Nytt baderomsgulv med påstøp, sluk og membran.
Nytt sluk og gulv membran med dokumentert utførelse.
Ny innredning med servant innredning, dusj med glassdører og vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk fra baderom til kanal over tak.Tilluft fra spalte under dør.
Nytt baderom 2026 med garanti, baderommet har ikke vært i bruk og ingen behov for kontroll med borre hull i tilstøtende rom.

Vaskerom
Nytt vaskerom med innredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Malte veggflater, malt himling.
Nytt gulv 2026.
Nytt sluk og gulvmembran med dokumentert utførelse.
Innredning med servant og skap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk avtrekk fra baderom til kanal over tak.Tilluft fra spalte under dør.
Nytt Vaskerom i 2026 med garanti, baderommet har ikke vært i bruk og ingen behov for kontroll med borre hull i tilstøtende rom.

Bad /wc
Nytt baderom 2026. Fliser på vegg og gulv, gulvvarme. Baderom innredet med dusj/glassdører, vegghengt toalett og servantinnredning.
Baderom med fliser på vegg, malt himling.
Nytt baderomsgulv med påstøp, sluk og membran.
Nytt sluk og gulvmembran med dokumentert utførelse.
Baderom innredet med dusj/glassdører, veggmontert toalett og setvantinnredning.
Mekanisk avtrekk fra baderom til kanal over tak. Tilluft fra spalte under dør.
Nytt baderom 2026 med garanti, baderommet har ikke vært i bruk og ingen behov for kontroll med borre hull i tilstøtende rom.

KJØKKEN Gå til side

Ny kjøkkeninnredning med lakkerte ett speils fronter og glassdører.
Kjøkkenøy med koketopp.
Kullfilter avtrekk i koketopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.
Mekanisk avtrekk fra toalettrom til kanal over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Nytt rør-i rør system i leiligheten 2025
Avløpsrør inne i leiligheten fra 2025.
Mekanisk avtrekk fra våtrom/toalettrom. Naturlig ventilasjon med luftespalter i vindusramme/ luke i vegg
Felles varmtvannsbereder.
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.
Nytt el- anlegg 2025/26

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opparbeidet fellesareal med gress og beplantning.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

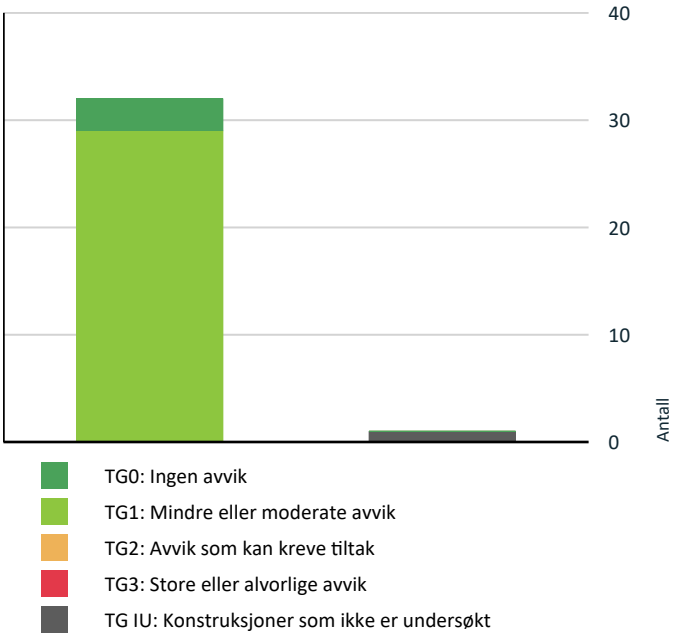
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå rapporten nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler som opplyses i rapporten. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av fek. arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligseksjon

Standard
Bygningsmasse med god standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
3-lags isolerglass vinduer i malt treramme fra byggeåret.
Heve/skyvedør i stue fra 2025/26

TG 1 Dører

Beskrivelse
Brann og lydklassifisert entredør inn til leiligheten.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse ca.15 m2. Veranda ca 8 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendige gulvflater med parkett. Sparklet og malte veggflater, en vegg med tapet. Sparklet og malt himling.
Alle innvendige overflater nye i 2025/26.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskillene i bygningen med betongdekker.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Peisovn med glassdør i stue.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Ny peisovn med glassdør i 2026.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Ett speils lakkerte innerdører, en dør med glassfelt.

Årstall: 2026



Ett speils lakkerte innerdører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse
Nytt baderom 2026. Fliser på vegg og gulv, gulvvarme. Baderom innredet med dusj/glassdører, vegghengt toalett og servantinnredning.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport



Nytt baderom 2026.

3 ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderom med fliser på vegg, malt himling.

Årstall: 2026

3 ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Nytt baderomsgulv med påstøp, sluk og membran.

Årstall: 2026

3 ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nytt sluk og gulv membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2026



Nytt sluk og gulv membran med dokumentert utførelse.

3 ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ny innredning med servant innredning, dusj med glassdører og vegghengt toalett.

Årstall: 2026

3 ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderom til kanel over tak.

Årstall: 2026

3 ETASJE > BAD / WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Nytt baderom 2026 med garanti, baderommet har ikke vært i bruk og ingen behov for kontroll med borre hull i tilstøtende rom.

Årstall: 2026

3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Nytt vaskerom med innredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2026



Nytt vaskerom 2026.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte veggflater, malt himling.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport



Nytt vaskerom 2026

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Nytt gulv 2026.

Årstall: 2026

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nytt sluk og gulvmembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2026

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og skap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2026



Vaskerom med innredning.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderom til kanal over tak.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Nytt Vaskerom i 2026 med garanti, baderommet har ikke vært i bruk og ingen behov for kontroll med borre hull i tilstøtende rom.

Årstall: 2026

3 ETASJE > BAD /WC

Generell

Beskrivelse

Nytt baderom 2026. Fliser på vegg og gulv, gulvvarme. Baderom innredet med dusj/glassdører, vegghengt toalett og servantinnredning.

Årstall: 2026



Nytt baderom 2026

3 ETASJE > BAD /WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderom med fliser på vegg, malt himling.

Årstall: 2026



Baderom med fliser på vegg, malt himling.

3 ETASJE > BAD /WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Nytt baderomsgulv med påstøp, sluk og membran.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

3 ETASJE > BAD /WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nytt sluk og gulvmembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2026



3 ETASJE > BAD /WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom innredet med dusj/glassdører, veggmontert toalett og setvantinnredning.

Årstall: 2026



Ny innredning 2026.

3 ETASJE > BAD /WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderom til kanal over tak.

Årstall: 2026

3 ETASJE > BAD /WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Nytt baderom 2026 med garanti, baderommet har ikke vært i bruk og ingen behov for kontroll med borre hull i tilstøtende rom.

Årstall: 2026

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med lakkerte ett speils fronter og glassdører. Kjøkkenøy med koketopp.

Årstall: 2026



Ny kjøkkeninnredning og hvitevarer i 2026.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk i koketopp.

Årstall: 2026

SPESIALROM

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.
Mekanisk avtrekk fra toalettrom.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport



Nytt toalettrom 2026

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Nytt rør-i rør system i leiligheten 2025

Årstall: 2025

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør inne i leiligheten fra 2025.

Årstall: 2025

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrom/toalettrom. Naturlig ventilasjon med luftespalter i vindusramme/ luke i vegg.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannsbereder.

Årstall: 1985

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Årstall: 2026

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Nytt el- anlegg 2025/26

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt el- anlegg 2025/26

Inntak og sikringsskap

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

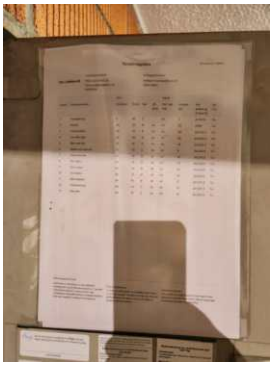
Generell kommentar

Nytt el- anlegg 2025/26



Automatsikringer og måler i sikringsskap plassert i felles trappegang.

Tilstandsrapport



Kurs fortegnelse i sikringsskap.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

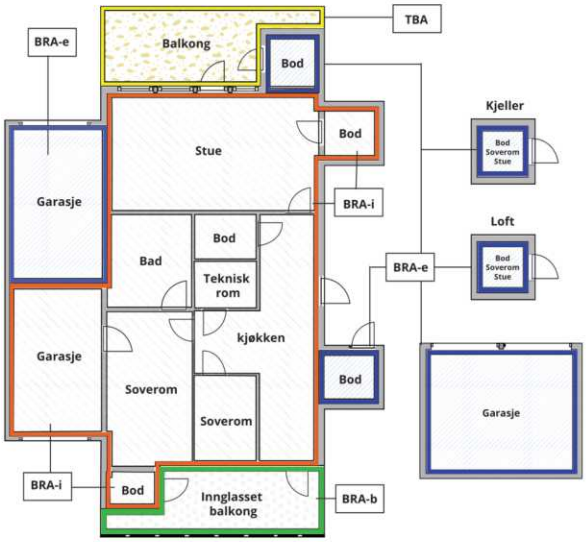
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	176	6		182	23
SUM	**176**	**6**			**23**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Hall, toalettrom, bod / garderobe, 3 soverom, omkledningsrom/garderobe, bad / wc, vaskerom, bad /wc, tv- stue / bibliotek, kjøkken, stue, innvendig bod	Terrassebod, kjellerbod	

Kommentar

Opplyst BRA-e i rapporten representerer kjellerbod og terrassebod.
Opplyst åpent areal (TBA) 23 m2 i rapporten representerer terrasse og veranda tilhørende leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er totaloppusset i 2025/26

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer opplyst i rapporten er målt opp med håndholdt lasermåler på befaringen. Mindre avvik i arealene kan forekomme ved bruk av håndholdt lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Geir P. Schwanitz	Takstingeniør
	Poseidon Properties v/ Lasse Røsnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	591		9	28200 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Hoffsjef Løvenskiolds vei 37

Hjemmelshaver
Kielland Peder Halfdan, Kielland Shantam Ragnhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggende i velettablert boligområde på Ullern i Oslo kommune.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger i sameie.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger i sameie.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Opparbeidet med plen og beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles forsikring av bygg i regi av sameie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	
2	09.03.2026	
3	09.03.2026	
4	10.03.2026	Rettet areal terrasse.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YW6606

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Helene Cecilie Kystad
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: helene.kystad@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260050 . Vår ref.: 1217-1-009 Dato: 10.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lyse Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr:	971276894
Seksjonseier:	Standeren, Anne Marit
Medeier:	
Leilighetsnummer:	009
Adresse:	Hoffsj Løvenskioldsv 37, 0382 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	28
Bnr.	591

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87478706.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste seksjonseierene har bruksrett til parkering/garasjer. Bestilling av nøkkelbrikke til oppgangsdører samt skilt til ringeklokke og postkasse, bestilles hos e-post: lyseterrasse@styrerommet.no / b.thilert@gmail.com Kopiering av systemnøkkel som gir adgang til egen leilighet, søppelrom, sykkelrom mv. må bestilles gjennom styret. Styrets e-postadresse er: lyseterrasse@styrerommet.no. Det er etablert en langsiktig vedlikeholdsplan i sameiet som inkluderer større vedlikeholdsprosjekter i perioden 2021-2035. Se årsrapporter for mer informasjon. Sameiet har et vedlikeholdsfond, men dette vil ikke dekke alle vedlikeholdsprosjektene i tiden fremover. Styret vil komme tilbake til forslag om fullmakt til lånefinansiering i forbindelse med budsjett for 2022 eller senere. Ordinært årsmøte 05.04.2022 vedtok et låneopptak på opptil 15.000.000 for finansiering av større vedlikeholdsarbeider. Se innkalling for ytterligere informasjon. Fullmakten til låneopptak ble fornyet på årsmøte 18.04.2023. Se innkalling til ordinært årsmøte for fremtidige planer, og finansiering. Felleskostnader, heisutgifter og vedlikeholdsfond øker 5,68% fra 01.01.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 24 895,49,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Heisutg.	569,00	
Vedlikeholdsfond	3 806,00	
Felleskostnader	20 520,49	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 598,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	123 207,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Attiya Akram pr. e-post: attiya.akram@obos.no eller telefon: 22 86 54 67.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Edvard Aanonsen, e-post: lyseterrasse@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1217

LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Lilleaker skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. HMS ved strømbrudd
8. Røykvarslere i våre garasjeanlegg
9. Forslag om å felle trær på vestsiden av grøntområdet bak HLV 23a
10. Vedtektsendring – vedtektenes § 6 annet ledd
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Sameiets rådgiver Hedda Trøan foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 7

HMS ved strømbrudd

Forslag fremmet av:
Einar Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Strømstans vil kunne få HMS-konsekvenser. Strømstans skjer ikke ofte, men er kommet mer i fokus etter at vi alle oppfordres til å øke beredskapen. Vi må være forberedt at det kan bli strømbrudd over kortere eller lengre tid.

Garasjeporten er ikke utstyret med alternativ manuell åpningsmulighet, og all ut- og innkjøring vil stoppe opp. Bruk av bil til nødvendige avtaler og evakuering av biler ved f.eks. en bilbrann er ikke mulig. Jeg vet at andre sameier har denne muligheten.

Det er ikke mulig å komme inn gjennom hovedinngangsdøren ved strømbrudd fordi vanlig åpningsmulighet med brikke ikke vil fungere. Beboere i sameiet har ikke nøkkel til hoveddøren. Hjemmehjelp slipper ikke inn. Står en lettkledd utenfor i mange minusgrader kan det være helsefarlig. Hva ved brann, osv.?

Styrets innstilling
Styret er enig i at det bør foretas en gjennomgang av hvordan dørene fungere ved strømbrudd, og at det må iverksettes tiltak – om påkrevd – for som sikrer at det er mulig å komme seg inn og ut av hoveddører og garasjer ved strømbrudd.

Styret støtter det innkomne forslaget.

Forslag til vedtak
Styret pålegges å igangsette korrigerende tiltak.

Sak 8

Røykvarslere i våre garasjeanlegg

Forslag fremmet av:
Gunnar Myrvold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I våre garasjeanlegg er det i dag satt ut pulverapparat for slukking av branner. Dette er vel og bra, men hva skjer om brann oppstår på nattestid.

Jeg og sikker mange med meg, vil trolig foretrekke å bli varslet så tidlig som mulig, framfor å bli vekket av at røyklukt som siver inn i soverommet. Jeg vil også tro at Brannvesenet vil foretrekke å bli varslet om en brann så tidlig som mulig.

Styrets innstilling

Styret mener at installasjon røykvarslere i garasjeanlegg er et prosjekt som bør utredes nærmere. Det bør blant annet vurderes hvilke type varslere som er hensiktsmessig å installere, samt hvor og hvordan røykvarslerne skal varsle. Det er ulike varslingsløsninger. En kan ha røykvarslere som kun utløses lokalt. En kan også ha varslere som går til private sikkerhetsselskaper, eller til brannvesenet direkte. Systemer som varsler eksternt kan være kostbart og krever vedlikehold. Utrykninger som følge av at alarmer utløser seg uriktig, er dyrt.

En bør ha en oversikt over hvilke løsninger som finnes og hvilke kostnader som vil påløpe som følge installasjon, drift og vedlikehold, m.m. Styret mener en nærmere utredning er nødvendig før årsmøtet eventuelt vedtar installasjon.

Forslag til vedtak 1

Styret pålegges å installere røykvarslere i våre garasjeanlegg

Forslag til vedtak 2

Styrets forlag til vedtak: Styret pålegges å utrede hensiktsmessigheten ved å installere røykvarslere i garasjeanleggene. Styret pålegges videre å utrede kostnader ved installasjon, drift og vedlikehold av røykvarslere og legge frem forslag til løsning på Årsmøtet i 2026.

Sak 9

Forslag om å felle trær på vestsiden av grøntområdet bak HLV 23a

Forslag fremmet av:

Peer Sandborg, Jon-Erik Christophersen og Olaf Valeur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Boligsameiets Grønt-komite har tidligere frarådet felling av trær i dette området, og boligsameiets styre vil i spørsmål om trefelling normalt legge stor vekt på Grønt-komiteens innstilling.

Gjennomført besiktigelse viser imidlertid at trærne som ønskes felt bare utgjør en mindre del av skogsvegetasjonen i denne delen av boligsameiet og trærne tar stadig mer sol og lys for de mest berørte beboerne. Under tvil anbefaler styret å felle de aktuelle trærne, forutsatt at forslagsstillerne bekoster felling og fjerning av trærne.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet tillater felling av de omtalte trærne

Forslag til vedtak 2

Styrets forlag til vedtak: Årsmøtet tillater felling av de omtalte trærne for forslagsstillernes kostnad og ansvar. Forslagsstillerne skal umiddelbart etter felling fjerne trærne

---

Sak 10

Vedtektsendring – vedtektenes § 6 annet ledd

Forslag fremmet av:
Bjøn Erik Thilert

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtektsendring – § 6 annet ledd – Sameiets vedlikeholdsplikt

Vedtektenes § 6, annet ledd har i dag følgende ordlyd:

«Ved renovasjon av våtrom og kjøkken skal hovedkraner skiftes til moderne kraner som lett lar seg stenge. Styret varsles skriftlig, hvoretter disse hovedkraner skiftes for sameiets regning. Senere vedlikehold av hovedkraner er den enkeltes ansvar, jfr. 2.9.»

Kommentarer til bestemmelsen:

Sameiet bør ikke være ansvarlig for oppussing, renovasjon og / eller oppgradering av de enkelte leilighetene, ei heller kostnader forbundet med slikt arbeid. I forbindelse med oppussing e.l. skal seksjonseier være forpliktet til å iverksette skadeforebyggende tiltak i form at water guard / vannstopper installeres. Vannskader er dyrt og ubehagelig, ikke bare for den berørte seksjonen.

Videre skal mer moderne vannkraner som lett kan stenges, installeres i forbindelse med renovasjon. Dette bør imidlertid gjøre for seksjonseiers regning og ansvar. Det anses ikke rimelig at felleskapet / sameiet skal belastes for slike kostnader.

Styrets innstilling
Styret er enig i at kostnadene ved utskifting av hovedkraner bør belastes den aktuelle seksjonseier.

Styret støtter det innkomne forslaget.

Forslag til vedtak
Vedtektenes § 6, annet ledd endres og gis følgende ny ordlyd: «Ved renovasjon av våtrom og kjøkken skal hovedkraner skiftes til moderne kraner som lett lar seg stenge. Det skal også monteres vannstoppere ved hovedkranene. Seksjonseier bærer selv kostnadene ved utskifting av hovedkraner og montering av vannstoppere. Styret skal varsles i forkant av renovasjonen. Seksjonseier skal i forkant skriftlig varsle styret om at hovedkranene skal skiftes, og sende skriftlig bekreftelse til styret, om at nye hovedkraner og vannstoppere er montert, når renovasjonen er ferdig. Senere vedlikehold av hovedkraner er den enkeltes ansvar, jfr. 2.9.»

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Fabian van der Burg

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

- Bjørn Erik Thilert
- Knut Francke

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

- Hans Edvard Aanonsen

Valg av 1 valgkomiteen Velges for 3 år
Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Gunnar H. Lindeman

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling - 22.03.2025.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sverre Nagell Bjordal	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Styremedlem	Tom Breirem	Hoffsj Løvenskioldsv 19
Styremedlem	Knut Francke	Hoffsj Løvenskioldsv 27B
Styremedlem	Knut Istad	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Styremedlem	Bjørn Erik Thilert	Hoffsjef Løvenskioldsv 25A
Varamedlem	Anne Grethe Garaas	Hoffsj Løvenskioldsv 29A
Varamedlem	Thea Kristine Sørbrøden	Hoffsj Løvenskioldsv 21

Valgkomiteen

Toril Jørgensen	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Jostein Mykletun	Hoffsj Løvenskioldsv 25B
Gunnar H. Lindeman	Hoffsj Løvenskioldsv 25B

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lyse Terrasse
Sameiet består av 179 seksjoner.
Lyse Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 276 894, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
28 591

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid
Styret har siden forrige årsmøte hatt 18 styremøter, hvorav 13 i 2024 og 5 i 2025.

Det siste året har vært en krevende periode for styret.

Styreleder, Sverre Nagell Bjordal ble dessverre sykemeldt i begynnelsen av november 2024, og har ikke deltatt i styrearbeid siden. Bjordal har vært en svært viktig ressurs for sameiet de senere årene. Mye bra har blitt gjort den tiden han har vært leder.

Styret har det siste halvåret fungert uten styreleder, noe som har preget styrets arbeid. Både i form av organisering og økt arbeidsbelastning på øvrige styremedlemmer. I tillegg har styret hatt flere krevende saker de siste månedene.

Også i år har styret brukt mye tid på vaktmestertjenester. For det første har styret brukt tid på sluttoppgjør med VaktmesterCompagniet AS, etter at avtalen be terminert i slutten av 2023. Vaktmesteravtalen med Oslosamarbeidet, som ble inngått i mars 2024, fungerte heller ikke som forutsatt. Sameiet ble enig med Oslosamarbeidet om å avslutte samarbeidet i slutten av 2024.

En midlertidig vaktmesteravtale ble i desember 2024 inngått med PHM Norge AS, for å sikre strøing, snømåking og annet forefallende arbeid. Dette har etter styrets mening fungert bra.

I skrivende stund er styret i avsluttende fase av en anbudsrunde for vaktmestertjenester. Styret regner med å ha en ny vaktmesteravtale på plass i løpet av april / mai 2025.

Da avtalen med Oslosamarbeidet (som inkluderte leie av vaktmesterbolig) opphørte, valgt styret å leie ut leiligheten på det åpne markedet via Enklere Utleie AS.

På årsmøtet 2024 ble det vedtatt at styret skulle igangsette anbudsrunde for leveranse av internett. Årsmøtevedtaket innebærer at sameiet kun skal ha avtale om internett / fiberkabel leveranse, mens den enkelt seksjonseier selv må inngå avtale med leverandør(er) av TV og strømmetjenester. Basert på innkomne tilbud valgte styret å inngå avtale med Telia Norge AS. Grunnen uventet lang behandlingstid hos kommunen ble installasjon i de enkelte leilighetene ca. 2 måneder forsinket.

Styret har de siste månedene også brukt mye tid på å finne riktig løsning i forbindelse med utskiftning av varmtvannstanker i HLV 15, 17, 19 og 21. Styret vurderte først å installere bergvarme. Dette for å spare strømkostnader. Etter nærmere analyse, har styret kommet til at installasjon av bergvarme trolig ikke vil gi nok reduksjon i strømutgiftene til å gjøre en slik investering lønnsom. Styret regner med å ha klar en alternativ plan for utskiftning av varmtvannstankene i løpet av sommeren 2025.

Samarbeidet med DEFA, relatert til elbil ladere, fungerer ikke tilfredsstillende. Dette gjør blant annet at fakturering for strømbruk krevende. Styret arbeider for tiden med å finne bedre løsninger for fakturering.

Samarbeidet med Green Garden som har ansvar for sameiets grønt områder har fungert bra.

Utskifting av belysning og problemer med døråpnere er blant andre saker styret har befattet seg med den siste perioden.

Større vedlikeholdsprosjekter

Takarbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Maling av gavlvegger ble ferdigstilt i 2024, med unntak av HLV 37 og 39. I forbindelse med malingsarbeidet ble det avdekket råteskader. For blokkene 23, 25, 27, 29 og 31 var det i tillegg til store råteskader også dårlig fugearbeid flere steder, med mangel på fuging mellom treverk og mur. Flere bord måtte skiftes ut, noe som gjorde prosjektet dyrere enn budsjettert. Alle gavlveggene ble grunnet og malt med to strøk maling.

På sikt vil det være hensiktsmessig å skifte ut treveggene med mer vedlikeholdsfritt materiale, som også er mer ENØK vennlig. Styret vil i 2025 arbeide videre med å finne en løsning for fremtidig oppgradering av gavlveggene. I denne forbindelse vil styret, ved hjelp av OBOS prosjekt, også vurdere klima og energieffektiviserende tiltak. For slike tiltak kan det være mulig å søke om økonomisk støtte fra ENOVA.

Når en tilfredsstillende løsning er funnet vil arbeid i første omgang bli gjennomført for HLV 37 og 39.

Endring i avtaler

Vaktmestertjenester.

- Avtalen med Oslosamarbeidet AS ble terminert i desember 2024
- Midlertidig avtale med PHM Norge AS ble inngått desember 2024. PHM eier blant annet Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS
- Ny permanent vaktmesteravtale antas å være på plass i løpet av april / mai 2025

Internettleverandør

- Avtalen med GlobalConnect (tidlige Home Net) opphørte 1. februar 2025
- Ny avtale med Telia Norge AS ble inngått 30. oktober 2024 (Telia har hatt avtale med GlobalConnect i overgangen mellom de to leverandørene)

Uforutsette hendelser
Vi har fremdeles mange vannskader. Det er viktig at seksjonseierne gjør sitt for å begrense risiko for vann- og råteskader.

Som nevnt over måtte styret finne ny løsning for vaktmestertjenester etter at det relativt raskt ble avdekket at Oslosamarbeidet ikke leverte som forventet. En mer standardisert vaktmesteravtale med et større firma, der sameiet ikke er avhengig av enkeltpersoner vil bli inngått.

Dugnad
Det ble avholdt en vellykket vårdugnad i 2024, med godt oppmøte og som alltid godt arrangert og gjennomført av Grønt Komitéen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomisk utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Utfakturerte og innkrevde felleskostnader er noe høyere enn budsjettert som følge av styrets beslutning om å øke felleskostnadene med 5,68 % fra 1.1.24.

Som følge av forsinkelse fra OBOS side vil inntekter for elbil-ladeboksenes strømforbruk i 2024 først komme til inntekt i 2025. Styret håper det snart vil bli mulig å belaste ladebokseierne for faktisk strømpris for benyttet ladestrøm, fremfor dagens anslåtte gjennomsnittspris, men tar i fremtiden uansett sikte på kvartalsvis fakturering av nyere ladebokser som fjernavleses hos DEFA/CloudCharge.

Driftskostnadene er betydelig lavere enn budsjett, som følge av at planlagte vedlikeholdsinvesteringer, utskifting av varmtvannskolber og hovedrengjøring av garasjeanlegget, er blitt utsatt til 2025. De viktigste vedlikeholdsprosjektene som har vært gjennomført er reparasjon av gavlveggene til HL 23, 25, 27, 29 og 31, omtekking av garasjetak og utskifting av gamle tre gjerder og oppgradering av grøntanlegg.

Kommunale avgifter er 3,5 % høyere enn budsjett, mens energikostnadene er 7,3 % lavere enn budsjett.

Sameiets forsikringer er i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87478706. Som følge av misnøye med Gjensidiges saksbehandlingstid valgte styret omkring årsskiftet 2023/24 å gjennomføre en anbudskonkurranse. Det viste seg at Gjensidige lå betydelige lavere enn de øvrige selskapene på pris, og styret valgte derfor å beholde Gjensidige som forsikringsforbindelse. Forsikringspremien i 2025 er omtrent som budsjettert.

Som nevnt i kommentarene til fjorårets regnskap valgte styret på grunn av kort varsel om prisøkning fra VaktmesterCompagniet å skifte vaktmester. VaktmesterCompagniet valgte da å sende regninger for opptil to år gamle tilleggsarbeider, noe styret som styret nektet å betale. Disputten med VaktmesterCompagniet er nå avsluttet på en minnelig måte, som styret har funnet tilfredsstillende.

Boligsameiets nye vaktmester fra 1.3.24, Oslosamarbeidet, har dessverre ikke levd opp til forventningene, og styret valgte derfor å si opp avtalen med virkning fra 1.12.24. For denne gang å få tid til en grundig anbudsprosess for å velge nytt vaktmesterselskap er det inngått en midlertid vaktmesteravtale med et velrenommert vaktmesterselskap, Asker & Bærum Vaktmesterkompani.

Årets resultat var et overskudd på 23.666 kr. mot budsjettert -4.084.000 kr. Differansen skyldes i hovedsak den nevnte utsettelse av planlagte vedlikeholdsinvesteringer.

BESKYTTET

Ettersom boligsameiets regnskap føres etter kontantprinsippet, innebærer dette også at likviditeten har utviklet seg tilsvarende bedre enn forutsatt. Boligsameiet hadde ved årets slutt samlete bankinnskudd på 4 285 041 kr og ingen finansiell gjeld.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Basert på dagens husleienivå og ordinær drift utgjør boligsameiets årlige egenfinansieringsevne til vedlikeholdsinvesteringer anslagsvis 3-3.5 mill.

I 2025 er det budsjettet med i alt 5.5 mill. i vedlikeholdsinvesteringer. Et viktig vedlikeholdsprosjekt er erstatning av fire 200 liters med to 400 liters varmtvannskolber, samt bytte ut ekspensjonstankene samt slitte rør og pumper. Dette vil redusere varmetapet betydelig og gi mer plass i de relativt trange tekniske rommene. Andre viktige prosjekter er totalrengjøring av garasjeanlegget og gjennomføring av et forprosjekt for å klarlegge og forberede et vedlikeholdsprogram for gavlveggene som sikrer en god, langsiktig vedlikeholdsøkonomi.

Husleien er skjønnsmessig indeksregulert med med 4 % fra 1.1.2025, og boligsameiets tidligere vaktmesterleilighet er utleid fra 1.2.

Sameiet har en spotprisavtale med Entelios via OBOS.

I statsbudsjettet for 2025 er strømstøtteordningen videreført i en noe justert form. Senere har Regjeringen i tillegg foreslått Norgespris, en ny fastprisordning for husholdningene gjeldende fra 1.10.24. Styret legger til grunn at Norgespris, om ordningen blir vedtatt av Stortinget, også vil gjelde for boligsameier. Budsjettert strømkostnader representerer en økning på 8 % sammenlignet med 2024.

Styret gjennomfører som nevnt en anbudsinnbydelse for valg av vaktmesteravtale, samtidig som det i mellomtiden er det inngått en midlertidig avtale med Asker & Bærtum Vaktmesterkompani. Det knytter seg derfor en viss usikkerhet knyttet til fremtidige vaktmesterkostnader. Vaktmesteravtalen vil ikke omfatte drift og vedlikeholdet av grøntområdene, idet samarbeid med Green Gardens planlegges videreført. Det er budsjettert med 1.456.000 kr i samlete kostnader til vaktmesteravtale og vedlikehold av grøntanlegg.

Budsjett viser et underskudd på kr. 2.279.866. Basert på denne forutsetning vil boligsameiets heller ikke i 2025 ha behov for å benytte årsmøtets tidligere fullmakt til opptak av inntil 3 mill. i kassekreditt. Det knytter seg imidlertid en viss usikkerhet både til størrelsen på vedlikeholdsinvesteringene og til kostnadene knyttet til ny vaktmesteravtale samt avtalen med Green Gardens. Styret mener derfor det ikke er hensiktsmessig for årsmøtet å trekke tilbake styrets fullmakt til å ta opp kassekreditt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Fremtidige planer

- Styrets langtidsplaner for vedlikehold og ENØK er oppdatert, se tabeller.

	Budsjett	Gjenstående vedlikeholdsplan etter 2025					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034	2035-2040
Forprosjekt gavlvegger	0,16	0	0	0	0	0	0
Trapper	0,5	0	0	0	0	0	0
Oppussing garasje	2	0	0	2	0	2	2
Varmtvann	3	0	0	0	0	2	3
SUM	5,66	0	0	2	0	4	5

	Budsjett	ENØK-plan					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034	2035-2040
ENØK gr.v.p.v v	0	2	0	0	0	0	0
ENØK LED-lys	0	1	0	0	0	0	0
ENØK solceller	0	0	0,5	5	0	0	0
ENØK styring	0	0,5	0	0	0	0	0
ENØK fasader*	0	0	0	0	10	20	0
SUM ENØK	0	3,5	0,5	5	10	20	0
Prosjekt-estimat totalt	5,66	3,5	1	7	10	24	5

BESKYTTET

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Lyse Terrasse Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyse Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: E5RDG-0DCAO-51III-E0A8G-ZAMZX-3JXXR

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 20. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: E5RDG-0DCAO-51III-E0A8G-ZAMZX-3JXXR

A member firm of Ernst & Young Global Limited

LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 276 894, KUNDENR. 1217

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 848 101	9 741 736	10 667 000	10 953 134
Ladeinntekter EL-bil		0	178 692	120 000	130 000
Andre inntekter	3	91 375	2 035 553	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 939 475**	**11 955 981**	**10 937 000**	**11 233 134**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 351	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	5	-351 209	-300 000	-300 000	-380 000
Avskrivninger	16	-69 703	-46 658	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 945	-11 141	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-309 785	-294 195	-312 000	-328 000
Konsulenthonorar	7	-53 934	-278 337	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-5 639 706	-9 235 899	-8 900 000	-6 627 000
Heis	9	-187 314	-171 108	0	0
Forsikringer		-865 460	-777 640	-856 000	-1 027 000
Kommunale avgifter	10	-1 321 160	-1 126 190	-1 277 000	-1 435 000
Energi/fyring		-787 589	-798 149	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-524 765	-498 255	-522 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-1 061 038	-1 505 255	-1 909 500	-2 320 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 232 959**	**-15 085 125**	**-15 111 800**	**-13 603 000**
DRIFTSRESULTAT		**-293 484**	**-3 129 144**	**-4 174 800**	**-2 369 866**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	248 139	279 072	90 000	90 000
Finanskostnader	13	-693	-15 770	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**247 447**	**263 302**	**90 000**	**90 000**
ÅRSRESULTAT		**-46 038**	**-2 865 842**	**-4 084 800**	**-2 279 866**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-46 038	-2 865 842		

Transaksjon 09222115557540943572 Signert SNB, BET, TEMB, KHI, KWF

LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 276 894, KUNDENR. 1217

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	400 000	400 000
Andre varige driftsmidler	15	92 749	162 452
SUM ANLEGGSMIDLER		**492 749**	**562 452**
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav	16	-249	-249
Restanser felleskostnader/kundefordringer		188 680	50 533
Forskuddsbetalte kostnader		26 987	41 827
Andre kortsiktige fordringer	17	6 464	0
Driftskonto OBOS-banken		1 526 679	928 476
Sparekonto OBOS-banken		2 475 418	2 378 111
Sparekonto OBOS-banken II		282 944	1 350 079
SUM OMLØPSMIDLER		**4 506 923**	**4 748 776**
SUM EIENDELER		**4 999 671**	**5 311 228**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 853 505	3 899 542
SUM EGENKAPITAL		**3 853 505**	**3 899 542**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		546 162	487 123
Leverandørgjeld		525 005	924 549
Annen kortsiktig gjeld	18	75 000	14
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 146 167**	**1 411 686**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 999 671**	**5 311 228**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025
Styret i Lyse Terrasse Boligsameie

Sverre Nagell Bjordal	Bjørn Erik Thilert	Tom E. Mortlock Breirem
Knut Hølland Istad	Knut Wilhelm Francke	

Transaksjon 09222115557540943572 Signert SNB, BET, TEMB, KHI, KWF

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 646 664
Vedlikeholdsfond	1 729 609
Heis	291 363
Leie vaktmesterbolig	162 323
Leie	18 142
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 848 101**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeførte avsetninger	87 775
Nøkler	3 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**91 375**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 351
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 351**

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.

Transaksjon 09222115557540943572 Signert SNB, BET, TEMB, KHI, KWF

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 351 209.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 945.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 809
Andre konsulenthonorarer, Seal AS	-42 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-53 934**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leverandør 1 - Green Gardens AS	-106 250
Utemiljø - Fasade Stillas	-89 063
Hovedentreprenør I - Komplett Tak	-2 017 075
Hovedentreprenør II - Abildsø Elektro	-13 251
Hovedentreprenør III - Oslo Gjerde AS	-79 851
Malerarbeid - Malerjempen	-738 894
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 044 384**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 094 977
Drift/vedlikehold VVS	-669 509
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-696 948
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 793
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 357
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 530
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 639 706**

NOTE: 9
HEIS

Inntekter heis	291 363
Kostnader heis	-187 314
SUM HEIS	**104 049**

NOTE: 10
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-812 145
Feieavgift	-48 144
Renovasjonsavgift	-460 872
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 321 160**

Transaksjon 09222115557540943572 Signert SNB, BET, TEMB, KHI, KWF

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 500
Container	-8 949
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
Vaktmestertjenester	-382 890
Renhold ved firmaer	-451 581
Snørydding	-105 019
Andre fremmede tjenester	-54 075
Trykksaker	-9 339
Andre kontorkostnader	-409
Telefon u/mva	-3 987
Porto	-750
Vedlikehold biler/maskiner	-23 454
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 580
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 156
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 061 038**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 454
Renter bank	132 022
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	552
Kundeutbytte fra Gjensidige	84 058
Andre renteinntekter	53
SUM FINANSINNTEKTER	**248 139**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-693
SUM FINANSKOSTNADER	**-693**

NOTE: 14
LEILIGHETER

Leiligheter	400 000
SUM LEILIGHETER	**400 000**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 169

Transaksjon 09222115557540943572 Signert SNB, BET, TEMB, KHI, KWF

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2023	69 136	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-23 045	
		-46 091
Gressklipper		
Tilgang 2022	139 975	
Avskrevet tidligere	-46 658	
Avskrevet i år	-46 658	
		-46 658
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**-92 749**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-69 703**

NOTE: 16
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	
Tap på krav	-249
SUM KUNDEFORDRINGER	**-249**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse	6 464
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 464**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt beløp ihht avtale ifm tvist	-75 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-75 000**

Transaksjon 09222115557540943572 Signert SNB, BET, TEMB, KHI, KWF

Annen informasjon om sameiet

Styret (se tilsvarende Vibbo/Styret)
Årsmøtet velger sameiets styre, som består av fem representanter. Styreleder velges separat. I tillegg velger årsmøtet to vararepresentanter. Alle velges normalt på ordinært årsmøtet, for to år ad gangen, etter innstilling fra årsmøtets valgkomité.

Styret konstituerer seg i første møte etter årsmøtet. I konstituerende møte behandles blant annet retningslinjer for styrearbeid, som klargjør de krav som stilles til tillitsvalgte.

Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styret har ansvaret for å innkalle til årsmøter. Før hvert ordinære årsmøte sender styret ut et varsel om årsmøtet, med en frist for å sende inn forslag til årsmøtet. Alle sameiere har rett til å få innsendt forslag behandlet av årsmøtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte etter behov. Sameiere kan også kreve at det avholdes ekstraordinært årsmøte, ved at minst 10% av sameierne samles om å be styret innkalle til det.

Styret kan kontaktes med melding på Vibbo eller med e-post på lyseterrasse@styrerommet.no.

Styret informerer sameiere og beboere primært via Vibbo. - Vedtekter og Husordensregler, ligger på forsiden av Vibbo. Under Temaer finner du informasjon om ulike forhold i sameiet, som vaktmestertjeneste, HMS for sameiet og retningslinjer for tiltak i egen seksjon. - Nyheter brukes av styret til å formidle dagsaktuell informasjon.

På Vibbo kan beboere og seksjonseiere selv legge ut informasjon til sameierne under 'Oppslag', mens 'Melding' brukes for meddelelser til styret.

Noe informasjon på oppslagstavlen i oppgangene er fra styret. Det skal alltid henge branninstruks og skjema for oppfølging av renhold. På oppslagstavlen finnes også kontaktinfo til oppgangsansvarlig, som er en kontaktperson for beboere og sameiere overfor styret og for forhold som gjelder oppgangen.

I tillegg til en oppgangsansvarlig fra hver oppgang som kontaktapparat for driftsrelaterte forhold, har sameiet også en Grønt-komité som samarbeider med styret om drift og vedlikehold av utomhusanleggene, herunder organisering av årlig vårdugnad.

Generelt
Seksjonseier plikter å sette seg inn i sameiets gjeldende vedtekter og husordensregler som hvert år distribueres med innkalling til årsmøtet og ligger tilgjengelig på Vibbo (forsiden), sammen med tidligere årsmøteinnkallinger og -protokoller.

For utfyllende informasjon om drift og vedlikehold, se vedtekter og husordensregler, særlig vedtektenes §5 og husordensreglenes §§ 2, 3, 4, 7 og 9.

BESKYTTET

Nedenfor er et utvalg av ofte stilte spørsmål, som du også finner på Vibbo, under ulike Temaer.

Forsikring (se også Vibbo/Tema/Forsikring)
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87478706. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Egenandelen for sameiet er per årsskiftet NOK 12 000,-.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved behov for akutt bistand utenom kontortid kan du ringe Gjensidiges døgnåpne vakttelefon på 915 03 100.

Dersom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen, hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers drift- og vedlikeholds- eller skyldsansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Se også Vibbo/Temaer/Forsikring

Vaktmestertjenesten (se tilsvarende Vibbo/Tema/Vaktmester)

Henvendelser til vaktmester skal normalt skje gjennom oppgangskoordinator, eller eventuelt styret. (Se mer om oppgangskoordinator under Vibbo/Tema/HMS)

Styret vil sende ut ny kontaktinfo for vaktmester, straks ny vaktmesteravtale er på plass.

Når ny vaktmesteravtale er på plass skal driftsforstyrrelser og skader meldes direkte til vaktmester. Se Forsikringer ovenfor om forsikringsskader.

Er skaden akutt/uten kontroll, varsles Gjensidige omgående på telefon 915 03 100. (Ref. Vibbo/Tema/Forsikring)

Ulykker meldes omgående til nødtelefon
- Brann **110**
- Politi **112**

BESKYTTET

- Ambulanse **113**

Uansett hvilket av disse tre numrene du ringer, får du hjelp fra rett nødetat. (Ref. Vibbo/Tema/HMS)

Oppgaver utover vaktmesters driftsinstruks belastes bestiller. Ved eventuelle bestillinger som måtte gå utenom styret, faktureres bestiller direkte fra vaktmesterselskapet.

Bestiller kan søke styret om refusjon dersom det gjelder tiltak som skulle vært belastet felleskostnadene i sameiet. Hvis refusjonskravet er godkjent og meddelt vaktmester fra styret før faktura er sendt fra vaktmesterselskapet, kan denne stiles direkte til sameiet.

Meldinger om skader og driftsproblemer regnes aldri som bestilling, men som varsel til vaktmester som i henhold til driftsinstruksen selv må vurdere videre håndtering av den innmeldte saken.

Lås, nøkler og skilt (se tilsvarende Vibbo/Temaer/Lås, nøkler og skilt)

Generelt
Alle bestilling og andre henvendelser vedrørende nøkler og døråpnere skal gjøres til skriftlig til styret på Vibbo eller e-post lyseterrasse@styrerommet.no med kopi til b.thilert@gmail.com.

Systemnøkkel gir adgang til egen leilighet og søppelrom, sykkelrom mv. som betjener seksjonen. I tillegg til systemnøkler har sameiet dørbrikker til å åpne hovedinngangsdør i hver oppgang, samt portåpner og app for å åpne garasjeporter. Seksjonseier kan bestille ekstra kopier.

Det er viktig at seksjonseier holder orden på hvem som disponerer systemnøkler, nøkkelbrikker og portåpner.

Seksjonseier har plikt til å melde tap av systemnøkkel, dørbrikke og portåpner. Tap skal meldes uten unødig opphold.

Systemnøkler
Bestilling av systemnøkkel skal angi seksjonsnummer, seksjonseiers navn og adresse samt systemnivå/nøkkelnummer og antall nøkler som bestilles. Bestillingen skal signeres av seksjonseier, eller inneholde signert fullmakt fra seksjonseier.

Melding om tap av systemnøkkel skal angi seksjonsnummer, seksjonseiers navn og adresse samt systemnivå/nøkkelnummer.

Nye nøkler registreres og leveres ut til seksjonseier mot kvittering og belastes seksjonseier iht. faktura fra lås-systemleverandør.

Vedlikehold av systemlåsen i dør til egen leilighet er sameiers ansvar.

Sameiets samarbeidspartner for låsene er Certego AS, avd. Bærum;

BESKYTTET

telefon 09145, e-post post@certego.no

Dørbrikker
Hver dørbrikke er unik og nummerert.

Bestilling av dørbrikke skal angi seksjonsnummer, seksjonseiers navn og adresse, samt antall brikker som bestilles. Bestillingen skal signeres av seksjonseier, eller inneholde signert fullmakt fra seksjonseier.

Melding om tap av dørbrikke skal angi seksjonsnummer, seksjonseiers navn og adresse samt brikkens unike ID-nummer. Det er viktig å oppgi riktig ID-nummer for å få deaktivert brikken.

Brikker som er bestilt via styret vil normalt bli sendt i rekommandert post med faktura fra Certego AS.

Garasjeåpner
Appen PalGate lastes ned fra AppStore eller GooglePlay.

Innlegging og endring av mobilnummer bestilles hos sameiets samarbeidspartner for portvedlikehold; Came og Anderson Elektro, som nås på:
e-post: post@anderson-elektro.no
telefon: 67 13 35 00

Løsningen med å åpne portene over mobilnettet er fortsatt i drift, men over 2G-nettet, som blir lagt ned i 2027. Alle anbefales å gå over til PalGate-appen.

Ved eierskifte må ny eier kontakte styremedlem Bjørn Erik Thilert. Thilert vil sørge for godkjenning hos Came og Andersen, og melder ut tidligere seksjonseier. Thilert kontaktes på e-post lyseterrasse@styrerommet.no med kopi til b.thilert@gmail.com.

Døråpner brikke til garasje kan bestilles hos Came og Anderson Elektro og styret ved Bjørn Erik Thilert.

Skilt
Bestilling av skilt til ringeklokke og postkasse gjøres til styret på e-post:
lyseterrasse@styrerommet.no

Renhold
Renholdet følges opp med renholders kvittering av utførte oppganger på skjema på oppslagstavlen i hver oppgang.

Kommentarer til renhold og matteleveranser meldes til oppgangskoordinator for felles oppfølging per oppgang i samarbeid med styret.

TV og internett (se tilsvarende på Vibbo/Temaer/TV og internett)
Boligsameiet har avtale med Telia Norge AS for høyhastighetsnett over fiberkabel.
Sameiet har ikke fellesavtaler for TV og strømmetjenester.

BESKYTTET

Ved feil
Undersøk først om feilen skyldes eget utstyr, som feil i strømforsyning, kabler mellom utstyr, eller mellom utstyr og veggkontakt.

- Ved problemer på internettforbindelse (Telia)
På Telia's hjemmeside (www.telia.no) finner du informasjon om enkle tiltak for feilretting.

Elbil-lading (Se tilsvarende Vibbo/Temaer/Elbil-lading)
Boligselskapet har fått installert en infrastruktur for el-bil lading, for at nettet ikke skal bli overbelastet ved lading av mange biler samtidig. Hver enkelt ladestasjon kobles til denne infrastrukturen.

Seksjonseier må selv dekke alle kostnader til installasjon, lading og bruk. Se forøvrig sameiets vedtekter, som er i tråd med regelverk av 2020.

- Etablering av elbil-lader:
Henvendelser om elbillader kan gjøres på Vibbo, eller til sameiets e-postadresse lyseterrasse@styrerommet.no

Seksjonseier inngår avtale med sameiet ved å sende signert kontrakt til styret. Kontraktsdokumentet lastes ned fra Vibbo.

Når signert kontrakt er bekreftet mottatt, kan seksjonseier bestille montering og tilknytning til infrastrukturen ved autorisert el-installatør. Bestiller bekoster selv innkjøp av lader og tilknytning til infrastrukturen. Avtalen stiller krav til å benytte standardisert ladestasjon og tilkobling til fellesanlegget.

Abildsø Elektriske AS har utført installasjonen av lade-infrastrukturen og styret anbefaler å forespørre dem om levering, montering og tilknytning til ladenettet.

DEFA har nå en ny lader som anbefales for bruk på anlegget:
ABL eRange UNO 7,4kW (5B2) el.nr. 1531586 / art.nr. 710444 (produktblad ligger tilgjengelig på Vibbo).

(Tidligere benyttet ladeboks var: DEFA eRange IQ/Facility/7,4kW 1P T2-S/2-P)

- Drift av elbil-lader:
Se nedlastbar brukerveiledning for 'gammel' ladeboks; DEFA eRange IQ/Facility på Vibbo.

Driftsproblemer med elbillader meldes til styret på e-post: lyseterrasse@styrerommet.no

Seksjonseier er selv ansvarlig for drift, vedlikehold og evt. oppgraderinger eller utskifting av egen installasjon.

Målt forbruk av strøm per ladestasjon blir periodevis fakturert den enkelte, p.t fra sameiets forvalter; OBOS Eiendomsforvaltning, se egen sak til årsmøtet om etablering av individuell fakturering.

BESKYTTET

Parkering
Hver leilighet har bruksrett til minst en parkeringsplass, som nedfelt i sameiets vedtekter. Det er ikke anledning for andre enn seksjonseiere til å ha bruksrett til parkeringsplass i sameiet.

Overdragelse av bruksrettigheter til parkeringsplasser kan skje mellom seksjonseiere, så fremt selgerseksjonen beholder bruksrett til minst en parkeringsplass. For å få registrert tilknytning til ny seksjon må overdragelsen meldes til styret, med dokumentasjon av enighet fra begge parter.

Tilbud og behov om leie av parkeringsplass kan annonseres som Oppslag på Vibbo og eventuelt henges opp på oppslagstavlen i oppgangen.

Gjesteparkeringsplassene er fellesanlegg til glede og nytte for alle beboere og deres gjester. Seksjonseier/beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser til egenparkering.

Salg og utleie
Salg og utleie meldes til OBOS som sameiets forvalter, på eierskifte@OBOS.no Ved bruk av megler er det normalt denne som melder endringene.

Eier kan gi beboere/leietakere tilgang til Vibbo.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides energiattest. På www.energimerking.no kan sesksjonseier utarbeide energiattest for egen bolig.

HMS
Styrets leder er HMS ansvarlig for boligsameiet. Styremedlem Bjørn Thilert har ansvaret for den løpende oppfølgingen av styrets HMS arbeid. Eiendomsdriften representerer styret overfor beboere, tiltakshavere og tjenesteleverandører på eiendommen.

Beredskap
Ulykker meldes omgående til nødtelefon
- Brann **110**
- Politi **112**
- Ambulanse **113**

Uansett hvilket av disse tre numrene du ringer, får du hjelp fra rett nødetat.

Sameiet er forsikret i Gjensidige. Nærmere om skadesaker, se tema 'Forsikring'.

Akutt skade som krever umiddelbar oppfølging meldes direkte til forsikringsselskapet, som har beredskapsavtaler med ulike tjenesteytere for skadebegrensning mv.
Gjensidige har 24/7 vakttjeneste som nås på:
Telefon: 915 013 100

BESKYTTET

Sameiet har alarm i heisstolene, som går rett til alarmsentral hos Avarn Securities (NOKAS AS). Alarmsentralen tar kontakt med den som er i heisen ved alarmsignal og rykker ut ved behov.
Avarn Securities har 24/7 alarmtjeneste som nås på:
Telefon: 915 02 580

Sameiet har avtale med Certego AS om lås/nøkkelbrikker til hoveddørene. For bestilling av nøkkelbrikker, se Vibbo/Temaer/Lås, nøkler og skilt.
Certego har 24/7 vakttelefon som nås på:
Telefon: 09145

Sameiet har avtale med Came-Anderson elektro AS om vedlikehold av garasjeporter.
Came-Andersson har 24/7 vakttelefon som nås på:
Telefon: 911 83 406, eller 993 66 467

Sameiets branninstruks henger på oppslagstavlen i hver oppgang og er tilgjengelig for nedlastning på Vibbo/Temaer/HMS.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Utskifting av gavlvegger	HLV 23, 25, 27, 29 og 31
2024	Omtekking av garasjetak	
2024	Utskifting av gamle tregjerder	Byttet til mer vedlikeholdsfrie gjerder
2024	Oppgradering av grønt områder	
2023	Omtekking tak og garasjetak	Tak ferdigstilt, garasjetak påbegynt
2023	45 piper feid, 31 rehabilitert	alle piper ble videofotografert
2023	Garasjelys skiftet til LED	
2023	oppgraderinger varmesløyfe vv	
2022	Omtekking av tak	- Tak tekket om i løpet av Q2 2022-Q2 2023
2022	LED-lys i garasjer	- Det er lagt LED lys styrt med bevegelsessensorer i alle garasjer i løpet av perioden Q2 2021 - Q1 2023
2021 - 2021	Vannmålere og utskifting av .hovedkraner garasje	- Etablering av vannmålere som grunnlag for forbruksmålt vann og avløpsavgift. - Utskifting av stoppekraner m siler i garasjer - Oppsplitting av anlegget for å unngå at unødig store deler av sameiet får vannet stengt samtidig.
2021 - 2021	Elbil ladeinfrastruktur	Felles styring av elbil-ladere i garasjeanlegg for å dempe forbrukstopper og unngå overbelastning. Anlegget er levert av DEFA for ladere fra dem, som er sameiets standard lader-løsning

BESKYTTET

2019 - 2019	Oppussing av alle oppganger	Fliser, nye gerikter rundt dørene til leilighetene, malt alt treverk, alle leilighetsdørene, alle dører til garasjen og innvendige vinduskarmer i oppgangene.
2019 - 2019	Malt søppelrom,sykkelbod og strømskap	
2019 - 2019	Lagt varmekabler	Inngangene i HL15, HL19, HL21, HL31A, samt til søppelrommet til HL37/39
2018 - 2019	Røromlegging i HL31A, HL31B og HL39	
2018 - 2018	Montert automatiske vannstoppere	Forebyggende tiltak mot vannlekkasjer. Montert automatiske vannstoppere i tilknytning til alle stigeledningene i HL31A, HL31B og HL39.
2016	Skifte av inngangsdører	
2016	Nytt Calling anlegg M/Video	
2016	Nye lysarmaturer oppganger	
2016 - 2016	Skifte og opplegg av ny LED-armatur	Gjennomført i oppgangene med innebygde sensorer som sammen med LED-teknologien reduserer strømforbruket.
2016 - 2016	Maling av trappeoppganger	herunder lakkering av rekkverk.
2015 - 2015	Reparasjon av to garasjetakdekker	
2015 - 2015	Skifte takstein, takrenner og nedløp	Skiftet over inngangspartiene HL 15-21 Samt reparert dør til søppel bod HL 37-39 Skiftet på frittstående garasje til HL 39
2014 - 2015	Betongrehabilitering	
2014 - 2014	Bodtak	
2014 - 2014	Varmekabler	
2014 - 2014	Installert elektriske døråpnere	Støtte fra Oslo Kommune.
2013	Bergvarmepumpe	Skiftet deles av felles varmtvannsanlegg og installert bernvarmepumpe for nr. 23-31, ENØK prosjekt med støtte fra Oslo kommune.
2013	Vinduer og panel på nordsiden	Reparert vinduer og panel på nordsiden av alle blokker.
2013	Rens av luftekanaler	
2013	Asfaltering m/ny kantstein	Asfaltering og legging av kantstein ved nr. 37-39.
2012 - 2012	Lekeplasser	Lekeplass på fellesarealet bak HL 25 har blitt opprustet til fullverdig lekeplass.
2012 - 2012	Vedlikehold av alle gavler	Beisning, skifte av råttent panel, justering/skifte av beslag, reparasjon/skifte av vinduer.

BESKYTTET

2012 - 2012	Sikringer	Oppgradering av felles sikringsskap med tidsmessige sikringer.
2012 - 2012	Asfaltering og kantstein	Asfaltering og legging av kantstein (innkjørsel til garasje til nr 23 - 29 og gangveien foran nr 23 - 29).
2009 - 2010	Rehabilitering garasjer	Betongrehabilitering garasjer
2009 - 2010	Vedlikehold terrasser	Terrasser er belagt med membran som hindrer vanngjennomtrenging. Skilleveggene er belagt med beslag for å hindre mosedannelse.
2008 - 2009	Heiser	Alle heiser i sameiet er skiftet ut.
2007 - 2007	Terrasseboder	Lekkasjer i 30 terrasseboder er utbedret ved at nedløpsrørene mellom etasjene er skiftet.

BESKYTTET

Vedtekter
for
Lyse Terrasse Boligsameie

Revideringer

Revidert i sameiermøte 29. april 2008

Revidert i sameiermøte 25. mars 2010

Tillegg til §19 i sameiermøte 11. mars 2014

Tillegg til § 2 i sameiermøte 22.april 2015

Revidert i sameiermøte 5. april 2017

Revidert i ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2019

Revidert i årsmøte 18. april 2023

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

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

Sameiet har til formål å ivareta eierseksjonssameiet som fellesskap og seksjonseiernes interesser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 28 bnr. 591 Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet er opprettet i henhold til oppdelingsbegjæring datert 19.11.1984, tinglyst 27.11.1984. Organisasjonsnummer er 971 276 894.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett

Sameiet er organisert med årsmøte og styre.

Sameiet består av 180 boligseksjoner. Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 25. 5. ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene og husordensreglene fastsatt av sameiets årsmøte.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindus-glass el. lign. herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper og boblebad/ badestamp eller innglassing av balkong/terrasse.

Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten, eller tilsvarende myndighet, vil fasaden fra både terrasseside og balkongside kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:

- Nye vinduer og ny dør/skyvedør, som kan senkes til gulvnivå
- Den enkelte sameier vil få alt ansvar, også det økonomiske, for sin nye fasade, både ved etablering, utskifting og senere vedlikehold

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse og godkjennelse fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten. Igangsettelse av slike arbeider kan ikke skje før godkjennelse foreligger skriftlig.

Ved renovering av bad og kjøkken skal alle endringer gjøres iht. den til enhver tid gjeldende Plan- og Bygningslov, forskrifter og offentlige rettledninger.

Hvis renovering innebærer endring av eksisterende rørsystem eller nye tilkoblinger til sameiets stigeledninger eller avløpsledninger, kan dette ikke gjøres uten skriftlig godkjennelse fra styret. Styret, ved sameiets rørlegger, skal godkjenne arbeidet før rørsystemet lukkes.

Ved utskifting av vaske- og oppvaskmaskin i rom uten sluk er det kun tillatt å montere nytt utstyr som har innebygget vannstopper. Dersom maskinen ikke har innebygget vannstopper, skal seksjonseier påse at det blir montert separat vannstopper til maskinen. Før igangsetting av denne type arbeid skal styret varsles skriftlig.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner for sameiet som sådan kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Slike arbeider skal utføres i samråd med berørt(e) sameier(e). Kostnader knyttet til slike forandringer i bruksenheten, dekkes av sameiet eller den som har initiert forandringen. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonen.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet; med unntak av følgende som kan erverve inntil 10% av seksjonene: Stat, fylkeskommune, kommune, eller selskaper og stiftelser som disse har opprettet eller kontrollerer.

Ved eierskifte betaler selger eierskiftegebyr til forretningsfører. I tillegg skal selger hos forretningsfører deponere en sum tilsvarende 25 % av grunnbeløpet i folketrygden som skal dekke eventuelle merkostnader boligsameiet har ved fjerning av søppel ol., samt reparasjon av skader på fellesområdene oppstått ved utflytting. Restbeløpet tilbakebetales innen to måneder etter at salget er gjennomført.

§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Heiskostnader anses ikke som felleskostnader, men fordeles på de blokker som har heis og fordeles likt mellom disse seksjonseiere.

Seksjonseier som har etablert ladepunkt, jfr. § 4, for el/hybridbil faktureres for faktisk forbruk av strøm og nettleie.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter et akontobeløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet jfr. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 4. Garasjer

Samtlige seksjonseiere er tildelt garasjeplass/er i garasje anleggene som er definert som fellesareal. For de seksjonene som har en garasjeplass, kan garasjeplassen ikke på noen måte overdras eller disponeres over uten sammen med seksjonen. For de seksjonene som har to eller flere garasjeplasser, kan seksjonen ikke overdras uten at minst en garasjeplass medfølger. Garasjeplasser i Lyse Terrasse Boligsameie kan kun selges til seksjonseiere i Lyse Terrasse Boligsameie. Garasjeplassene i Lyse Terrasse Boligsameie kan kun fremleies til beboere i Lyse Terrasse Boligsameie. Når en seksjon leies ut, må minst én garasjeplass stilles til disposisjon for leietaker.

Seksjonseiere/brukere har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 5. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, badekar, dusj og vasker
- Skap, benker og innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger og tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til

forgreningspunktet (hovedkranen) på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt (sikringsskapet)

- Vinduer- og ytterdører innvendig inklusive vridere
- Innvendig calling/ringeapparat

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av de elementer som er nevnt ovenfor, men ikke vinduer, veranda-, terrasse- og ytterdører til bolig.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på veranda og terrasse eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for uønskede insekter og skadedyr. Ved mistanke om uønskede insekter og dyr, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens § 34.

Eier av seksjon er også forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, avskjerminger og lignende som seksjonseier har oppført på fellesareal, og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon, eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen. Kostnader til de- og remontering av slike installasjoner/innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjonen innretningen tilhører.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Blokkens beboere skal alltid i god tid varsles med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Dersom oppussingen fører til søl i oppgangene eller på andre fellesområder, skal beboer sørge for at dette fjernes daglig. Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom dette ikke følges opp. Ved skader på fellesområdene som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene.

Elektrisk arbeid, arbeid på våtrom og kjøkken skal utføres iht. den til enhver tid gjeldende Plan- og Bygningslov. Seksjonseier står ansvarlig for utført arbeid og skal påse at det blir utstedt

garanti/våtroms sertifikat og ferdigattest.

§ 6. Sameiets vedlikeholdsplikt

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen, er sameiets ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 5.

Ved renovering av våtrom og kjøkken skal hovedkraner skiftes til moderne kraner som lett lar seg stenge. Styret varsles skriftlig, hvoretter disse hovedkraner skiftes for sameiets regning. Senere vedlikehold av hovedkraner er den enkelte seksjonseiers ansvar, jfr. § 2.9.

§ 7. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Fondets midler kan kun benyttes etter vedtak på årsmøte.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med kvartalsvis betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 8. Registrering av sameiere

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til forretningsfører for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til forretningsfører. Tilsvarende gjelder også for korttidsutleie, dog er utleie kortere enn tre måneder ikke tillatt. Administrasjonsgebyr betales ved all form for leie eller fremleie til sameiet via forretningsfører.

§ 9. Styret og styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Begge kjønn skal være representert i styret, og årsmøtet skal tilstrebe lik fordeling mellom kvinner og menn.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og undertegner i sameiets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 10. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs, men minimum fire ganger i året. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Et resyme av protokollen legges ut på sameiets hjemmeside.

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

§ 11. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjons-

eiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Ved uenighet skal stemmetall for de ulike forslagene framgå. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- Behandle vederlag til styret
- Styret fremlegger inneværende års driftsbudsjett
- For å sikre forutsigbarhet og transparens knyttet til større fremtidige vedlikeholds-oppgaver i sameiet, legges en 5-års rullerende vedlikeholdsplan med tilhørende kostnads-overslag frem for årsmøtet. Vedlikeholdsplanen revideres årlig.

- Større vedlikeholdsoppgaver som inngår i vedlikeholdsplanen i det kommende året behandles som egen sak på årsmøtet.

§ 13. Innkalling og møteledelse

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkalling skal også legges ut på selskapets hjemmeside: http://lyseterrasse.no.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varselet skal sendes ut i god tid slik at seksjonseierne gis en rimelig frist for å innlevere eventuelle forslag. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Alle innkomne forslag skal begrunnes og ha et forslag til vedtak.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

§ 14. Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- Oppløsning av sameiet
- Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- Tiltak som går utover seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak), og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 15. Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i avstemming om:

- Et søksmål mot en selv eller ens nærstående

- Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39

§ 16. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsregnskap i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. I tillegg skal styret utarbeide budsjett som presenteres på ordinært årsmøte.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 17. Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed, jfr. eierseksjonslovens § 61.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18. Mislighold

Seksjonseiers brudd på forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, og brudd på husordensreglene.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Krav om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19. Fravikelse

Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseieren eller brukeren er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 20. Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer som velges blant seksjonseierne av det ordinære årsmøtet. Begge kjønn skal være representert i valgkomitéen.

Komitéen velger selv sin leder.

Valgkomitéen skal innen en frist fastsatt av styret oversende sin innstilling til styret. Valgkomitéen skal i god tid skriftlig appellere til seksjonseierne om skriftlige forslag til kandidater til vervene som er på valg. Valgkomitéen skal innstille en person til hvert av de verv som skal besettes. Personene skal på forhånd være forespurt og sagt seg villig til å stille til valg.

De enkelte medlemmer av valgkomitéen skal tjenestegjøre i tre år. Hvert år trer et av medlemmene ut av komitéen. Komitéens tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet der et nytt medlem av komitéen er valgt. Valgkomitéen fremmer forslag på nytt medlem av komitéen for kommende treårsperiode.

Valgkomitéen skal foreslå for årsmøtet den årlige godtgjørelsen til styret.

§ 21. Forholdet til lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven)

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensreglene for Lyse Terrasse Boligsameie fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Lyse Terrasse Boligsameie

Lyse Terrasse Boligsameie skal være et attraktivt sted å bo. Dette omfatter bygningene, utearealet, miljøet og at alle som bor her medvirker til å styrke trivselen

Revideringer

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 29. oktober 1985
Endret i sameiermøte19. april 1993
Endret i sameiermøte 22. april 2015
Endret i sameiermøte 5. april 2017
Endret i ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2019
Endret i del 2 av årsmøte 16. september 2020
Endret i årsmøte 04. mai 2021

1. Generelt

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

Styret vil årlig gjennomgå husordensreglene når det kommer nye bestemmelser i lov eller forskrifter og legge dette frem for beslutning på Årsmøtet. Både styret og seksjonseiere kan fremme forslag om endring eller tillegg av husordensreglene på Årsmøtet. Alle endringer eller tillegg skal besluttes av Årsmøtet med simpelt flertall.

Reglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Lyse Terrasse Boligsameie og er underordnet disse.

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om overtredelse skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet direkte mellom partene.

2. Forsikringer og skader

Seksjonseier plikter å ha innboforsikring.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Vaktmester varsles snarest på telefon 911 82 800. Vaktmester og styret vil vurdere skaden og melde denne til Gjensidige. Er skaden akutt/uten kontroll, varsles Gjensidige omgående på **telefon 915 03 100**. Gjensidige har de nødvendige kontakter som kan bistå i enhver nødsituasjon.

Selv om sameiets forsikring benyttes kan seksjonseier belastes hele eller deler av sameiets egenandel, p.t. kr. 10.000, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Skal skaden dekkes av beboers egen forsikring, er beboer selv ansvarlig for å melde skaden til eget forsikringsselskap.

3. Brann, brannvarslings- og slukningsutstyr med mer

Alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av skum-/pulverapparat eller brannslange. Seksjonseier er ansvarlig for at utstyret finnes, mens det er beboers ansvar at utstyret kontrolleres og fungerer. I fellesområder (garasjer) er dette styrets ansvar.

Taklukene i hvert trappehus skal ifølge brannforskriftene alltid være lukket. Lukene betjenes av brann- og redningsetaten i forbindelse med utrykning eller av vaktmester ved vedlikehold og inspeksjon.

I garasjene er det brannslukningsutstyr og egne nødutganger. Alle nødutgangene er forskriftsmessig merket.

Ved utskifting av komfyrer skal komfyrvakt installeres.

4. Vann og avløp

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet.

For å redusere skadeomfanget ved vannlekkasje skal seksjonens hovedkraner for kaldt og varmt vann stenges ved lengre fravær enn to uker.

Vannrennen på terrassen må holdes fri. De som har nedløpet på sin side må påse at dette ikke er tett og at det er åpen passasje inn til naboens renne. Det må ikke legges gulv oppå eller monteres noe som sperrer for vannrennen og nedløpet utvendig og inne i terrasseboden.

Dreneringsslangene fra bunnen av terrassetrauene skal vende innover så overløpsvann ledes via vannrennen og ned i avløpsrøret.

I seksjoner hvor det er installert egen vannkran på terrassen eller balkongen, er seksjonseier ansvarlig for all bruk og behandling slik at skader ikke oppstår eller er til sjenanse for naboer.

5. Støy og ro

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Beboerne må ikke bruke leilighetene slik at det er til ulempe for andre beboere.

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Bruk av vaske- og oppvaskmaskin må unngås i nevnte tidsrom. Bruk av drill, annet støyende utstyr eller banking er ikke tillatt på følgende tidspunkter: hverdager før kl.

08.00 og etter kl. 19.00, lørdager før kl. 09.00 og etter kl. 17.00, søndager og helligdager hele dagen.

Meget støyende arbeid, som for eksempel pigging av baderom eller fjerning av peis eller pipeløp skal kun utføres mellom 08.00 og 17.00 på hverdager og det skal varsles i forkant om hvilke dager dette skal gjøres. Sameiere som ønsker å gjennomføre omfattende oppussings- eller renoveringsarbeid skal varsle alle sameiere i begge oppgangene i blokken.

Teppebanking kan utføres på stativet ved lekeplassen bak blokkene nr. 23 – 25. Teppebanking på terrassene bør derfor søkes unngått. Tørking av tøy på terrasser og balkonger må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Når det grilles på terrassene, kan kun elektrisk- eller gassgrill benyttes. Vis hensyn til naboene. Sigarettrøking bør unngås på terrasser og balkonger pga. sjenanse for naboer. Vis spesielt hensyn til naboer med sigarettrøking på terrasser og balkonger mellom 23.00 og 07.00.

Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg, radio, TV samt høylytt tale i leilighetene og særlig på terrassene og balkongene, kan forstyrre naboene.

6. Dyrehold, mating av fugler/dyr

Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje under full kontroll også på terrassene. Lufting skal ikke skje i garasjer eller på lekeplasser. Det er båndtvang på sameiets område hele året og hundepose er en selvfølge.

Foring av fugler (dyr) på terrasser og verandaer kan tiltrekke seg mus og rotter og er derfor ikke tillatt på terrasser og balkonger eller på noen del av sameiets område.

7. Håndtering av avfall

Avfallet må pakkes forsvarlig inn i henhold til «Sorteringsguide for kildesortering i Oslo» for å hindre lukt og tilgrising i søppelboden. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene.

Øvrig avfall av ethvert slag skal ikke deponeres i boden da Renovasjonsetaten ikke tar dette med seg ved tømming. Det finnes dertil egnede containere for glass, samt gjenbruk av klær i sameiets umiddelbare nærhet. Forøvrig finnes det gjenbruksstasjon ved Smestad hvor øvrig avfall kan deponeres gratis.

Bager/sekker med bygningsavfall tillates lagret i maksimalt 5 dager. Fortrinnsvis skal disse fjernes på fredager.

8. Motorkjøretøyer, parkering og gjesteparkering

Nødvendig vare-, flytte-, byggearbeid- og syketransport, samt kjøring av funksjonshemmede tillates på alle sameiets interne veier. Øvrig ferdsel og parkering på veiene tillates ikke.

Alle beboere har egne nummererte parkeringsplasser. Gjesteparkerings-plassene skal kun benyttes av gjester i inntil 3 døgn. Parkering utover dette må forhåndsavtales med vaktmester.

Håndverkere med biler som er små nok til å få plass i garasjen skal benytte gjesteparkerings-plassene eller seksjonseiers egen plass.

El- og hybridbiler kan kun lades fra godkjente ladestasjoner i garasjen, se vedtektenes § 4.

Ved kjøring på sameiets område må det vises stor aktsomhet og farten må holdes lav, maksimalt 15 km/t. Biler skal ikke stå med motoren i gang i garasjen eller på sameiets interne veier.

Styret har anledning til borttauing av feilparkerte kjøretøyer for eiers regning.

9. Heis, heisdør, inngangsdør og garasjeport, lås og adgangssystemer

I de tilfellene heisen stopper og bruker er innesperret, skal heisalarmen benyttes hvis det ikke oppnås kontakt med personer utenfor heisen. I alle andre tilfeller gjelder følgende: Dersom heisen ikke fungerer tilfredsstillende skal vaktmester eventuelt oppgangskoordinator varsles. Vaktmester vil i de aller fleste tilfeller få heisen i gang igjen og han vurderer om heisfirma skal varsles. Er vaktmester ikke tilgjengelig varsles styreleder.

Alle heiser er utstyrt med nøkkel som holder heisdørene åpne mens inn- og utlasting pågår. Skygger man for det elektroniske øyet vil heisen etter en viss tid gå i stå. Heisene er ikke vareheiser og bruker må selv påse at heisene ikke overbelastes. Overbelastede heiser stopper og kan medføre at servicetekniker må rekvireres. Kostnaden for dette belastes beboer.

Alle inngangsdører er forsynt med automatåpning. De fleste kan holdes åpne ved å benytte bryter på motoren over døren. Disse dørene skal ikke holdes åpne ved andre «hjelpemidler».

Garasjeportene har elektronisk åpning og skal ikke holdes åpne ved å dekke til det elektroniske øyet.

Vaktmester har kontroll på alle adgangsrettigheter som styrer inngangsdører og garasjeporter. Det er viktig at vaktmester får umiddelbar beskjed om tapte brikker, fjernkontroller og mobiltelefoner med åpningskoder for garasjene slik at uvedkommende hindres adgang ved sperring av kodene. En god regel er å aldri legge fra seg brikker, fjernkontroller eller mobiltelefon i bilen.

Nye brikker etc. bestilles hos vaktmester for seksjonseiers regning.

10. Fellesarealer inne

Av hensyn til trappevask, generell adkomst i oppgangene og brannfare er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.

Rengjøring/støvsuging av seksjonens dørmatte inngår ikke i kontrakt med rengjøringsselskapet og er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Fellesarealene som inngangsparti, trappehus, gangområder og garasjer skal til enhver tid holdes ryddige, og ikke benyttes som oppstillings-, oppbevarings- eller lagerplass.

Barnevogner, rullatorer eller andre hjelpemidler i daglig bruk plasseres i dertil egnet rom/plass nær inngangspartiet. Sykler som er i jevnlig bruk plasseres i sykkelbodene, mens sykler som kun lagres settes i egen bod.

Møbler, hvitevarer eller andre gjenstander kan ikke oppbevares på garasjeplasser eller andre fellesområder.

Alle innendørs fellesarealer er å anse som røkfrie soner.

Felles inngangsdører skal holdes låst.

11. Fellesarealer ute

Beboere plikter å hegne om trær, busker, plener, beplantninger og fellesanlegg for øvrig.

Sameiet disponerer lekeplasser med tilhørende utstyr. Lekeapparatene er godkjente, men mindre barn bør ha følge av voksne. Lekeplassene er beregnet på barn som sogner til sameiet.

Det oppfordres til å benytte søppelkassene.

Grønt-komitéen har i samråd med styret, ansvar for vedlikehold og utskiftning av planter, nyplantinger samt beskjæring og felling av busker og trær. Felling av trær skal forelegges berørte sameiere og godkjennes av styret etter regler gitt av Oslo Kommune.

12. Seksjonseieres vedlikeholdsansvar

Vedlikeholdsansvaret er vedtektsfestet i vedtektene § 5. Det er viktig at beboere/seksjonseiere leser dette.

13. Terrasser, terrassekasser

Kjøleskap eller fryseboks beregnet til innendørs bruk, skal pga. brannfare ikke benyttes på terrassene, balkongene eller uisolerte boder.

Sommerblomster kan plantes over hele terrassekassen. Busker skal plantes én meter fra enden av kassene og stelles slik at grener aldri kan nå delevegger, boder eller henge ut over/utenfor kassene. Planter skal ikke være høyere enn én meter.

14. Eierskifte og utleie

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin seksjon plikter å melde dette til sameiets styre og forretningsfører. Melding gjøres på skjema som finnes på sameiets hjemmeside, http://lyseterrasse.no, under punktet: eierskifte – utleie. Ved salg eller utleie skal det utarbeides energiattest, se hjemmeside: https://www.energimerking.no.

Så snart melding er mottatt vil vaktmester besørge merking av ringetablå ved inngangsdør og i garasje med beboers navn. Tilsvarende gjelder for postkasseskilt. Egenproduserte lapper/skilt skal ikke benyttes og vil bli fjernet.

Det skal settes navneskilt ved den enkelte seksjons entredør.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietager får utlevert sameiets vedtekter og husordensregler og blir gjort kjent med innholdet.

Seksjonseier plikter å erstatte eventuelle skader som påføres trappeoppgang, ut- og inngangsparti, heis etc. i forbindelse med inn- eller fraflytting av leilighet, og å dekke utgifter til nødvendig opprydding i ganger og søppelrom. Dette gjelder også når skader/oppryddingsarbeid skyldes leietager av leilighet. Jfr. vedtektenes § 2.

15. Oppgangskoordinatorer

Det velges en kontaktperson/oppgangskoordinator i hver oppgang.

Oppgangskoordinatorens hovedoppgave er å være en kontaktperson mellom oppgangen og styret. Styret vil ved behov kalle inn alle oppgangskoordinatorer til informasjonsmøter eller avklaringer av løpende spørsmål som berører de enkelte oppgangene.

Videre skal oppgangskoordinatoren avklare med simpelt flertall eventuell beplantning i inngangspartiet, opphenging av kunst og andre gjenstander på veggene eller i oppgangene. Oppgangskoordinator har også tilgang til nøkkelskap/teknisk rom for tilfelle av en nødsituasjon som en større vannlekkasje e.l.

16. Vaktmester

Vaktmesters oppgave er å følge opp drift og vedlikehold av vårt anlegg.

Styret er vaktmesters foresatte og styret har jevnlig kontakt med vaktmester angående hva som skal prioriteres og hva som skal gjøres.

Vaktmester er ansatt for å drifte fellesområder inne og ute og har ikke arbeidsoppgaver i den enkelte leilighet. Beboere kan i enkelte tilfeller kontakte vaktmester for hjelp, men dette skal skje utenfor vanlig arbeidstid og skal gjøres opp direkte med vaktmester. Beboerne har ingen krav om at vaktmester skal bistå dem.

Valgkomiteens innstilling til årsmøte 06.05.2025

Til årsmøte er følgende tillitsvalgte på valg:

- **Styrets leder:**
  - Sverre Nagell Bjordal, Hoffsj Løvenskioldsv 39, 0382 Oslo
- **To ordinære styremedlemmer:**
  - Knut Francke, Hoffsj Løvenskioldsv 27B, 0382 Oslo
  - Bjørn Erik Thilert, Hoffsj Løvenskioldsv 25A, 0382 Oslo
- **Ett varamedlem til styre:**
  - Thea Kristine Sørbrøden, Hoffsj Løvenskioldsv 21, 0382 Oslo
- **Ett medlem til valgkomiteen:**
  - Gunnar H. Lindeman, Hoffsj Løvenskioldsv 25 B, 0382 Oslo

Kort om valgkomiteens arbeid
Sameierne har via Vibbo blitt oppfordret til å komme med forslag på kandidater, enten seg selv eller andre til de angitte vervene.

Valgkomiteen takker for innspillene vi har fått. Komiteen har hatt flere møter og mange samtaler med både sittende styremedlemmer og andre aktuelle kandidater. Særlig utfordrende har det imidlertid vært å finne aktuelle kandidater til ny styreleder, og ingen i det sittende styret har ønsket å påta seg denne oppgaven. Det så derfor lenge ut som om vi måtte gå for en ekstern løsning, men vi er glade for å ha funnet en intern kandidat blant sameierne som er villig til å stille som ny leder.

De ordinære styremedlemmene som er på valg, har heldigvis alle satt seg villig til å stille til gjenvalg, med unntak av varamedlemmet.

Valgkomiteens innstilling til nye medlemmer av styre og valgkomite

- Styrets leder:
  - Fabian van der Burg, Hoffsj Løvenskioldsv 25 B, 0382 Oslo
- Styremedlemmer:
  - Knut Francke, Hoffsj Løvenskioldsv 27B, 0382 Oslo
  - Bjørn Erik Thilert, Hoffsj Løvenskioldsv 25A, 0382 Oslo
- Varamedlem:
  - Hans Edvard Aanonsen, Hoffsj Løvenskioldsv 29B, 0382 Oslo
- Valgkomiteen:
  - Gunnar H. Lindeman, Hoffsj Løvenskioldsv 25 B, 0382 Oslo

I henhold til sameiets vedtekter velges medlemmene til styre for to år, mens medlemmer til valgkomiteen velges for tre år.

Kort presentasjon av kandidatene

<u>Fabian van der Burg (30 år):</u>
Min akademiske bakgrunn består av en bachelor i økonomi fra BI og en master i International Management fra Vrije Universiteit Amsterdam. Jeg har tidligere arbeidet for ledende amerikanske IT-leverandører som Dell Technologies, Arrow Electronics og Veeam Software. I dag jobber jeg for den Norske CRM-leverandøren SuperOffice, hvor jeg har ansvaret for SuperOffice sine mest strategiske partnere i Norge.

Jeg har ingen styreverv erfaring fra tidligere, men som en ung og motivert fyr er jeg ivrig etter å bidra til sameiets utvikling på en effektiv måte. Hvis det skulle være av interesse for sameiets beboere at jeg blir ny styreleder, stiller jeg meg til disposisjon.

Har bodd i sameiet siden påsken 2024.

Knut Francke (77 år):
Utdannelse: Siviløkonom NHH og MBA University of California, Berkeley

Tidligere yrkeserfaring: Partner Econ Management, CEO Storebrand Skadeforsikring, Senior Executive Vice President If Skadeforsikring og økonomidirektør Unitor Ships Service

Styreleder i et større boligsameie i Marbella. Pensjonist, gift med Ellen Francke og har bodd i boligsameiet siden 2019

Bjørn Erik Thilert:
Har utdannelse innen ledelse og administrasjon på bachelor-nivå fra 1973 pluss diverse studier på BI med juss og regnskap. Har vært styreleder i norsk bedrift gjennom vel 20 år. Drevet også som forsikringsmegler i mer enn 20 år. Blir 100 % pensjonist 31.12.2025.

Har bodd i sameiet siden høsten 2019.

Hans Edvard Aanonsen (78 år):
Er sivilingeniør av utdannelse, og har variert yrkesbakgrunn fra flere industribedrifter og innen finans, data og eiendom. Har styreerfaring fra næringslivet og virket i 5 ulike styrer gjennom min yrkeskarriere.

Har bodd i sameiet i 5 år.

Gunnar H. Lindeman (83 år):
Siv. øk NHH 1966, ansatt i Utenriksdepartementet 1966 og tjenestegjøring i diverse diplomatiske stasjoner (1968 – 2008). Har vært medlem av styret i sameiet 2010 – 2014 og medlem av valgkomiteen 2014 – 2017.

Har bodd i sameiet siden 1985.

Honorar til styret
Honoraret til et samlet styre ble i fjor økt fra kr 300 000 til kr 350 000. Valgkomiteen forslår nå ingen ytterligere øking.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen,
Lyse Terrasse Boligsameie

Toril Jørgensen Jostein Mykletun Gunnar H. Lindeman

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 1217 **Selskapsnavn:** LYSE TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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 Lyse Terrasse Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971276894
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:30, Lilleaker skole.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

> Forslag til vedtak:
> Som møteleder er Jørgen Borge fra Dalan advokater foreslått.
>
> ✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Sameiets forvalter; Bjørn Amble fra OBOS Eiendomsforvaltning, foreslås som protokollfører.

> Forslag til vedtak:
> Alexander Aalvik ble valgt til å føre protokollen. Protokollvitne Frank Newell Kidder ble valgt i møte.
>
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat ført mot egenkapitalen.

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås av valgkomiteen satt til kr 350 000.

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

7. Innkomne saker - Etablering av grunnvarmepumper ved utskifting av vv-beredere

Varmtvannsberederne i i HL 15, 17, 19 og 21 er gamle, har ofte feil som krever mye oppfølging og vedlikehold og de er lite energiøkonomiske. Styret budsjetterer med å bytte ut til nye smart-beredere i 2024. OBOS Prosjekt har vurdert etablering av beredere med små, lokale grunnvarmepumper. Det viser seg at det er lønnsomt å investere små grunnvarmepumper; en til hvert berederrom, i forbindelse med utskifting av berederne.

Til varmepumpene er det behov for små tekniske rom, som det er plass til rett over tekniske rom for varmtvannsberedere i de aktuelle oppgangene. Det aktuelle arealet er i dag en lite benyttet del av inngangspartiet og det er ikke behov for å dekke til/avdele områder hvor det er etablert vindu i fasaden.- Styret vil allikevel ha årsmøtets tilslutning for å dele av nødvendig fellesareal til nye tekniske rom for grunnvarmepumper.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å etablere små grunnvarmepumper for hver oppgang i forbindelse med utskifting av varmtvannsberedere i HL 15, 17, 19 og 21.

> Forslag til vedtak:
> Årsmøtet vedtok å etablere små grunnvarmepumper i forbindelse med utskifting av varmtvannsberedere i HL 15, 17, 19 og 21. Løsningen innebærer å etablere nye tekniske rom i inngangspartiene, rett over etablerte tekniske rom til varmtvannsberederne,.
> ✓ Vedtatt.

8. Inkomne saker - Direkte fakturering av strømforbruk til elbil-lading

Årsmøtet har etterspurt løsning for direkte fakturering av strømforbruk til elbil-lading. Styret har avventet det i påvente av at DEFA skulle levere timeavlest forbruk, ettersom formålet med individuell avlesing er å fakturere etter faktisk timeforbruk og ikke sameiets gjennomsnitts-satser.

DEFA har lenge informert om at de snart har en løsning klar, nå sist kanskje i 1. kvartal 2024 og helt sikkert i 2. kvartal. Det er ikke kommet bekreftelse på at løsningen er klar. I mellomtiden har Movel også kommet med

et tilbud om en tredje-parts løsning, som innebærer at sameiet knytter garasje-abonnementer med dem, med en spot-prisavtale og at de fakturerer direkte til elbil-ladeeiere etter faktisk timeforbruk/-pris mot et gebyr på NOK39.- per mnd og et påslag på strømbørs-pris for å dekke selvkost for Movel. De skal også ha timeregistrert forbruk klart om kort tid. Det vil ha betydning for prising av tjenesten.

Kurser sameiet måtte ha på samme strømmåler blir fakturert sameiet etter tilsvarende prinsipp som elbil-ladeeiere, men med et gebyr per mnd.

Avtalen inngås med 6mnd bindingstid og løpende oppsigelse fra 1. månedsskifte etter skriftlig bekreftet oppsigelse (på e-post/min side).

Styrets innstilling
Styret anbefaler å etablere enten DEFA eller Movels løsningen for å ivaretar ønskene om direktefakturering etter faktisk priset forbruk, så snart en av leverandørene tilbyr timeregistrert forbruk.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtok å gi styret fullmakt til å inngå avtale med Movel eller DEFA om direkte fakturering av elbil-ladestrøm, så snart de kan levere timeregistrert forbruk.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Årsmøtet vedtok å gi styret fullmakt til å inngå avtale med leverandør om direkte fakturering av elbil-ladestrøm, så snart de kan levere timeregistrert forbruk.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Innkomne saker - Internett og TV

Omlegging til internett over fiberkabel fra HomeNet/ nå Clobal Connect i kombinasjon med TV-pakke fra RiksTV for fire år siden var problematisk og styret får fortsatt klager både per telefon og e-post, særlig på sistnevnte, med oppfordring om å si opp avtalen.

Det er også fremmet forslag til bedre håndtering av tjenesten, både med hensyn på forbedringer hos RiksTV og forslag om at et styret utpeker et styremedlem med særlig ansvar for å informere og bistå brukerne om endringer og funksjonalitet.

Styret ser innspill om forbedring av tjenesteleverandørens oppfølging av leveransen som konstruktiv, men viser til at det ble gjort et omfattende arbeid for å få en vel fungerende leveranse etter etableringen. Styret ser det som lite hensiktsmessig å igjen bruke mye tid på dette nå, et knapt år før kontraktsperioden går ut.

Styret har heller ingen intern kompetanse som kan tilbys for bruker-bistand for tjenestene. Dersom noen beboere kan være behjelpelige som superbrukere, vil det være et kjærkomment bidrag til fellesskapet.

Styret ønsker å iverksette en tilbudskonkurranse høsten 2024, for levering av bredbåndstilknytning over (installert) fiberkabel, med fleksibilitet for individuell oppgradering av hastighet til 1Gbit, som vi har i dag, og valg av TV-løsning. Tilbudet skal gjelde for oppstart 01.02.2025, som er sluttdatoen for kontraktsfestet leveranse fra GlobalConnect/RiksTV.

Styret ønsker å si opp avtalen med GlobalConnect/Riks-TV senest i løpet av november 2024, for terminering av kontrakten ved første anledning fra binding, som er 01.02.2025.

Styrets innstilling

Styret foreslår for årsmøtet å slutte seg til at styret iverksetter en tilbudskonkurranse for bredbåndstilknytning over (installert) fiberkabel og med fleksibilitet for individuell oppgradering av hastighet til 1Gbit, som vi har i dag, og valg av TV-løsning. Tilbudet skal gjelde for oppstart 01.02.2025, som er sluttdatoen for kontraktsfestet leveranse fra GlobalConnect/RiksTV.

Styret foreslår for årsmøtet å slutte seg til at styret i tråd med ovenstående, sier opp avtalen med GlobalConnect/Riks-TV senest i løpet av november 2024, for terminering av kontrakten ved første anledning fra bindingstidens slutt, som er 01.02.2025.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet sluttet seg til at styret sier opp dagens avtale med GlobalConnect/RiksTV fra og med utløp av dagens avtale, som innebærer at oppsigelsen får virkning fra og med 01.02.2025. Årsmøtet gav også sin tilslutning til at styret inngår ny avtale om brebåndstilknytning over fiberkabel med muligheter for individuell oppgradering av hastighet og valg av TV-løsning.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Årsmøtet gir styret fullmakt til å reforhandle bredbåndsavtale for hele sameiet over eksisterende fiberkabel.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag: Årsmøtet gir styret fullmakt til å reforhandle bredbåndsavtale for hele sameiet over eksisterende fiberkabel. Beboer undersøker selv alternativ på tv avtale.

✗ Ikke vedtatt.

10. innkomne saker - oppdatering ENØK-tiltak solcellepaneler

Styret har valgt å ikke prioritere solceller i budsjettforslag 2024.

Siden forrige årsmøte er det vedtatt et regelverk for fordeling av strøm mellom bygninger på samme eiendom uten å betale nettleie, som aktualiserer etablering av solceller.

På siste årsmøtet var det motforestillinger mot solceller som kan ta utsikt fra naboblokker i sameiet. For en begrenset etablering på de bakerste/øverste blokkene; HL 23, 25, 27 og 39 er ikke det et internt problem. Etablering på tak til 23, 25 og 27 kan ta utsikt fra Montessori skolen og en boligblokk. Etablering på taket til 39 kan ta utsikt fra et par nabo-eneboliger.

Problemet med solcelle-etablering nå er i det vesentlige av teknisk/økonomisk karakter.

Med dagens installasjonskostnader, rentenivå og strømpriser er det i beste fall svak lønnsomhet i etablering av solceller. NVE opplyser at normal etableringskost per 2023 lå på ca 68 øre PW (Peak Watt). Med dagens strømstøtte på 90% av pris over 70 øre PW vil den grensen i liten grad vil bli overskredet og da i vintersesongen med lavere energiproduksjon fra solcelleanleggene. Med disse parameterne vil tiltaket gi for dårlig avkastning uten vesentlig investeringsstøtte.

Oslo kommune gir støtte til etablering av solcelleanlegg i borettslag og sameier på inntil MNOK 1, begrenset til 30% av etableringskostnadene og NOK 2.000.- per kwp (maks kapasitet; kilowatt-peak) installert. NVE prognostiserer at etableringskost per kwh vil synke til ca 40 øre per 2030, men da også med lavere forventet

strømpris. Vi må derfor forvente at fremtidig strømprisreduksjoner spiser opp installasjonsstøtten i en 25 års investeringskalkyle, som er standard kalkyleperiode.

Enova støtter inntil 30 prosent av kostnadene til energiforbedringstiltak i borettslag og sameier, med en maksimal støttesum på 10 millioner kroner. Å installere solceller på tak, bytte vinduer og dører eller etterisolere tak og vegger er eksempler på energiforbedrende tiltak. Dette er kostbare tiltak og støtte på 30 % av kostandene vil for mange sameier og borettslag utgjøre forskjellen på om det er økonomisk mulig å gjennomføre tiltakene eller ikke. Søkerne konkurrerer om tilskudd, basert på hvor kostnadseffektive energitiltak man søker støtte til (se også klimatilskudd.no).

Kommende implementering av vedtatte EU-krav til ENØK vil forventningsvis innebære at sameiet må oppgraderes en energiklasse, fra laveste til nest laveste vurdering. Det er ikke ønskelig å gjøre tiltak som bringer oss opp en energiklasse før regelverket implementeres, som vil utløse krav om ytterligere en energiklasse forbedring. Selv om det kan være ønskelig fra sameiets side å forbedre anlegget utover offentlige pålegg, er det en klar fordel å opprettholde frihetsgrader og fleksibilitet i forhold til offentlige pålegg og derfor holde igjen tiltak til de kan brukes til å møte de kravene som er under klargjøring.

Styret konkluderte med å fremme sak for årsmøtet om å avvente videre arbeid med eventuell etablering av solcellepaneler inntil videre og til enten implementeringen av EU-relaterte krav om ENØK i eksisterende bygningsmasse aktualiserer det, eller det skjer vesentlige endringer i investeringskalkyle-parametrene, som investeringskost; installasjonspriser eller støtteordninger, renter/avkastningskrav, eller strømpriser/strømstøtte. Tiltaket må også vurderes mot alternative støtteberettigede tiltak, som til eksempel utskifting av vinduer.

Når EUs regelverk er implementert i Norge kan det være aktuelt å vurdere solceller på nytt, i lys både av kravene, hvordan sameiet kan møte dem og hva som da måtte foreligge av støtteordninger. I den forbindelsen må sameiet også vurdere teknisk påkjenning på taktekkingen. Taket vil fortsatt måtte kunne regnes som nylig omtekket og det er aktuelt å montere stativer for solceller rett på tekkingen. Vår konsulent for taktekkingen, Olaf Olsen, SEAL AS, frarådet etablering av solceller fra et drift- og vedlikeholdssynspunkt og pekte på at slike anlegg skaper skygge og vindforhold som gjør at mer løv etc. blir liggende fuktig på taket, som enten krever betydelig innsats for å holde taket rent, eller svekker levetiden for taktekkingen. Styret har ikke sett det som relevant å ettergå informasjonen nærmere, eller vurdere den mot solcelle-tilbydere som hevder slik montering er uproblematisk, men avventer det til tiltaket aktualiseres av samfunnsutviklingen med hensyn på regelverk og priser.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsmøtet tar saken til orientering og slutter seg til at spørsmålet om solcelleanlegg anses lite aktuelt de aller første årene.

> Forslag til vedtak:
> Årsmøtet tok saken til orientering og konkluderte med at spørsmålet om solcelleanlegg anses lite aktuelt de aller første årene.
>
> ✓ Vedtatt.

11. Innkomne saker - Informasjon ved arbeider i seksjoner

Forslagsstillers saksfremstilling:
Bygningsmassen i sameiet er snart 40 år gammelt. Det må dermed forventes en økning av renovering av leiligheter i årene fremover, i takt med ønske hos gamle og nye eiere om å pusse opp boligen. Et helt legitimt og forståelig ønske.

Siden begynnelsen av januar d.å. har det pågått renovasjonsarbeider i to leiligheter i vår oppgang, og for tiden er nå tre leiligheter under oppussing/renovering. Oppgangens personheis blir brukt til å frakte nedrevne gipsplater, dører, gulvbelegg, murstein, fliser, osv. ned til garasjen, før avfallet blir lagt i gule sekker som er blitt plassert langs husveggen utenfor. Det tar gjerne langt mer enn 1 uke før sekkene blir avhentet. Under denne prosessen er heis og trapper/oppgang ikke blitt beskyttet for støv og skitt som følger med. Gulvteppene i oppgangene og heisen er ikke blitt fjernet eller beskyttet, og vegger, gulv og tak har vært helt nedstøvet og tilgriset. Forholdene er fortsatt til betydelig sjenanse for beboerne.

I følge § 5 i vedtektene kan styret kreve av eierne at de betaler for nødvendig rengjøring. Det bør derfor være styrets ansvar og ikke oppgangsrepresentantens, å påse at slik informasjon blir gitt til rette vedkommende før renovasjonsarbeidet påbegynner. Som nabo ønsker man dessuten å ha et hyggelig forhold til sine naboer når renoveringsarbeidet en gang er over, og man kvier seg for å «gjøre noen sak» av det.

Styrets innstilling
Eiere og beboere er pliktige til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. De angir sameiets krav til informasjon ved igangsetting av arbeider.

Det er ikke praktisk håndterbart for styret å ivareta et pålegg fra årsmøtet om om å overta ansvaret for at seksjonseiere har ivaretatt sine forpliktelser til å sette seg inn i sameiets regelverk.

Styrets muligheter til å vite om arbeider før de er påbegynt, er begrenset til informasjon fra tiltakshaveren selv. Når styret får informasjon om arbeider, gjøres tiltakshaver oppmerksom på informasjonen som ligger på Vibbo og kravet om å sette seg inn i vedtekter og husordensregler.

Når arbeider er i gang kan oppgangsansvarlig, eller beboere, gjøre styret oppmerksom på arbeidene. Styret og vaktmester gjør sitt beste for å følge opp at bestemmelsene respekteres når vi er kjent med pågående arbeider.

Styret vil vurdere å gjøre mer omfattende bruk av krav om dekning av renhold ved seksjonseiernes vedlikeholds- og endringsarbeider.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret pålegges å sørge for - før arbeidet påbegynnes - at behørig informasjon gis til eiere/beboere av leiligheter som skal renoveres, om vedtektenes og husordensreglenes bestemmelser som angår slikt arbeid, og følge opp at bestemmelsene respekteres. Det bør kvitteres skriftlig for mottakelse av informasjonen

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet ønsker at styret gjør mer omfattende bruk av adgangen til å pålegge seksjonseierne dekning av renholdskostnader i forbindelse med vedlikeholds- og ombyggingsarbeider i egen leilighet

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag: Forslaget stemmes ned

✓ Forslaget ble vedtatt

12. Innkomne saker- Fordeling av ansvar i styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi har erfaring fra andre boligsameieselskaper at det for hvert enkelt styremedlem er tildelt et ansvarsområde som opplyses til beboere. Det vil da være lettere for beboere å kontakte ansvarlig styremedlem om tiltak som må ses på. Samtidig må det også klargjøres om man skal kommunisere ved å sende meldinger gjennom Vibbo plattformen eller direkte til e-post til det enkelte styremedlem. Vi har erfart at meldinger sendt gjennom Vibbo ikke blir lest, og at vi må purre gjennom e-post direkte til noen i styret.

Styrets innstilling
Styret har gått gjennom arbeidsfordelingen med henblikk på hvilke oppgaver som bør informeres om er særskilt fordelt og legger det ut på Vibbo.
Det gjelder for:
- HMS
- Kontrakt om elbil-ladere
- Bestilling av adgangsbrikker
- Bestilling av systemnøkkel
- Bestilling av garasjetilgang
- Styrets kontaktperson for grøntkomitéen
- Styrets ansvarlige for forsikrings-skadesaker
- Kontakt til vaktmester, i tillegg til oppgangsansvarlige

Informasjonen er gjennomgått og kontrollert etter innspillet.

Styret har etablert en intern arbeidsfordeling for styrets arbeid, utover det som er informert på Vibbo. Oppgavefordelingen kan variere med styrets arbeidsbelastning, som til eksempel ved prosjekter, eller for hensyn til den enkeltes varierende belastninger utenom styrearbeidet. Styret står kollektivt ansvarlig for styrets agering og det er ikke formålstjenlig å informere om løpende arbeidsfordeling utad.

Kontaktdata til styret er oppgitt på Vibbo/Kontakter. Styret er enig med forslagsstiller at det er mest formålstjenlig om beboere og seksjonseiere henvender seg til styret gjennom en kanal, i stedet for dagens ordning som sidestiller styre-eposten og meldinger på Vibbo.

Vibbo har en bedre løsning for å følge opp og kvittere ut henvendelser. Styret ønsker derfor at den benyttes om eneste kanal for henvendelser til styret, utenom oppgangsansvarlige og utomhuskomiteen.

For dem som ønsker å levere henvendelser på papir anbefaler styret at det fortsatt er tilgang til å bruke styrets postkasser i sameiet (i garasjeanleggene; ved inngang til 23, ved siden av døren til vaktmesterkontoret og i søppelrom til 37/39).

Styret foreslår det for årsmøtet og at verken styrets eller styremedlemmenes e-poster skal brukes for henvendelse til styret.

Styret foreslår at årsmøtet slutter seg til styrets vurderinger og anbefaler å stemme for forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret setter opp en oversikt over ansvarsområder for det enkelte medlem av styret og med tilhørende e-post (eller Vibbo) og telefonnummer.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet så seg fornøyd med informasjon om kontakt til styret og styremedlemmers oppfølgingsansvar for ulike temaer/saker, som det er presentert på Vibbo.

✓ Forslaget ble vedtatt

13. Innkomne saker - Kontaktinfo til ny vaktmester

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

Innsendt saksfremstilling:
Kontaktopplysning til ny Vaktmester Saksfremstilling: Det er kun oppgitt e-post adresse til ny vaktmester fra 1. mars 2024, Preben Haugen. Ved behov for rask hjelp bør også mobiltelefonnummer være tilgjengelig. Vi opplevde å bli innelåst i leiligheten en gang i 2023 da en feil som oppsto i låskassen gjorde det umulig åpne døren. Ved telefon til Vaktmester fikk han da raskt kontakt med en låsesmed som kunne borre opp låskassen i ytterdøren og skifte sylinderen slik at vi kunne komme ut. En e-post kan bli liggende uten å bli åpnet når det er behov for rask assistanse. Forslag til vedtak:

Styrets innstilling
Styret ønsker en effektiv driftstjeneste, med fokus på god planlegging. Driftstjenesten skal ikke dekke beredskapstjenester. Sameiets beredskapsløsninger er opplyst om på Vibbo/Temaer/HMS

Det er ikke ønskelig at beboere og seksjonseiere ringer driftsansvarlige. Forrige driftsansvarlige understreket at han jobber med begge hendene og derfor var lite tilgjengelig på telefon. Tidligere anbefalte vi å bruke SMS, eller e-post. Det er liten grunn til å ha mer enn én kontaktadresse til driften, som er e-post.

Vaktmesterselskapets telefonnummer er offentlig tilgjengelig, blant annet på tjenester som 1881 og gule sider. Selv om nummeret er offentlig tilgjengelig, er det lite formålstjenlig å oppgi nummeret på sameiets intranett med infomrasjon om at det ikke skal benyttes.

Det er for lengst innarbeidet en ordning med oppgangsansvarlige som kontaktpunkt. De har en særlig oppgave med å følge opp hendelser mv i sameiet og er naturlig at fra tid til annen holder en dialog med driftsansvarlig om ulike saker. De har derfor telenfonnummeret til vaktmester. Det er ikke ønskelig at hver enkelt beboer/sameier tiltar seg en tilsvarende rolle.

Styret anbefaler å stemme Mot forslaget.

Forslag til vedtak:
✕ Ikke vedtatt.

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Sverre Nagel Bjordal

Følgende stilte til valg:
Sverre Nagel Bjordal

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Knut Istad
Tom Edward Mortlock Breirem

Følgende stilte til valg:
Knut Istad

Tom Edward Mortlock Breirem

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Grethe Garaas

Følgende stilte til valg:
Anne Grethe Garaas

Valgkomite (3 år)

Følgende ble valgt:
Jostein Mykletun

Følgende stilte til valg:
Jostein Mykletun

Husordensregler for Lyse Terrasse Boligsameie

Lyse Terrasse Boligsameie skal være et attraktivt sted å bo. Dette omfatter bygningene, utearealet, miljøet og at alle som bor her medvirker til å styrke trivselen

Revideringer

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 29. oktober 1985
Endret i sameiermøte19. april 1993
Endret i sameiermøte 22. april 2015
Endret i sameiermøte 5. april 2017
Endret i ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2019
Endret i del 2 av årsmøte 16. september 2020
Endret i årsmøte 04. mai 2021

1. Generelt

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

Styret vil årlig gjennomgå husordensreglene når det kommer nye bestemmelser i lov eller forskrifter og legge dette frem for beslutning på Årsmøtet. Både styret og seksjonseiere kan fremme forslag om endring eller tillegg av husordensreglene på Årsmøtet. Alle endringer eller tillegg skal besluttes av Årsmøtet med simpelt flertall.

Reglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Lyse Terrasse Boligsameie og er underordnet disse.

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om overtredelse skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet direkte mellom partene.

2. Forsikringer og skader

Seksjonseier plikter å ha innboforsikring.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Vaktmester varsles snarest på telefon 911 82 800. Vaktmester og styret vil vurdere skaden og melde denne til Gjensidige. Er skaden akutt/uten kontroll, varsles Gjensidige omgående på **telefon 915 03 100**. Gjensidige har de nødvendige kontakter som kan bistå i enhver nødsituasjon.

Selv om sameiets forsikring benyttes kan seksjonseier belastes hele eller deler av sameiets egenandel, p.t. kr. 10.000, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Skal skaden dekkes av beboers egen forsikring, er beboer selv ansvarlig for å melde skaden til eget forsikringsselskap.

3. Brann, brannvarslings- og slukningsutstyr med mer

Alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av skum-/pulverapparat eller brannslange. Seksjonseier er ansvarlig for at utstyret finnes, mens det er beboers ansvar at utstyret kontrolleres og fungerer. I fellesområder (garasjer) er dette styrets ansvar.

Taklukene i hvert trappehus skal ifølge brannforskriftene alltid være lukket. Lukene betjenes av brann- og redningsetaten i forbindelse med utrykning eller av vaktmester ved vedlikehold og inspeksjon.

I garasjene er det brannslukningsutstyr og egne nødutganger. Alle nødutgangene er forskriftsmessig merket.

Ved utskifting av komfyrer skal komfyrvakt installeres.

4. Vann og avløp

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet.

For å redusere skadeomfanget ved vannlekkasje skal seksjonens hovedkraner for kaldt og varmt vann stenges ved lengre fravær enn to uker.

Vannrennen på terrassen må holdes fri. De som har nedløpet på sin side må påse at dette ikke er tett og at det er åpen passasje inn til naboens renne. Det må ikke legges gulv oppå eller monteres noe som sperrer for vannrennen og nedløpet utvendig og inne i terrasseboden.

Dreneringsslangene fra bunnen av terrassetrauene skal vende innover så overløpsvann ledes via vannrennen og ned i avløpsrøret.

I seksjoner hvor det er installert egen vannkran på terrassen eller balkongen, er seksjonseier ansvarlig for all bruk og behandling slik at skader ikke oppstår eller er til sjenanse for naboer.

5. Støy og ro

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Beboerne må ikke bruke leilighetene slik at det er til ulempe for andre beboere.

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Bruk av vaske- og oppvaskmaskin må unngås i nevnte tidsrom. Bruk av drill, annet støyende utstyr eller banking er ikke tillatt på følgende tidspunkter: hverdager før kl.

08.00 og etter kl. 19.00, lørdager før kl. 09.00 og etter kl. 17.00, søndager og helligdager hele dagen.

Meget støyende arbeid, som for eksempel pigging av baderom eller fjerning av peis eller pipeløp skal kun utføres mellom 08.00 og 17.00 på hverdager og det skal varsles i forkant om hvilke dager dette skal gjøres. Sameiere som ønsker å gjennomføre omfattende oppussings- eller renoveringsarbeid skal varsle alle sameiere i begge oppgangene i blokken.

Teppebanking kan utføres på stativet ved lekeplassen bak blokkene nr. 23 – 25. Teppebanking på terrassene bør derfor søkes unngått. Tørking av tøy på terrasser og balkonger må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Når det grilles på terrassene, kan kun elektrisk- eller gassgrill benyttes. Vis hensyn til naboene. Sigarettrøking bør unngås på terrasser og balkonger pga. sjenanse for naboer. Vis spesielt hensyn til naboer med sigarettrøking på terrasser og balkonger mellom 23.00 og 07.00.

Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg, radio, TV samt høylytt tale i leilighetene og særlig på terrassene og balkongene, kan forstyrre naboene.

6. Dyrehold, mating av fugler/dyr

Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje under full kontroll også på terrassene. Lufting skal ikke skje i garasjer eller på lekeplasser. Det er båndtvang på sameiets område hele året og hundepose er en selvfølge.

Foring av fugler (dyr) på terrasser og verandaer kan tiltrekke seg mus og rotter og er derfor ikke tillatt på terrasser og balkonger eller på noen del av sameiets område.

7. Håndtering av avfall

Avfallet må pakkes forsvarlig inn i henhold til «Sorteringsguide for kildesortering i Oslo» for å hindre lukt og tilgrising i søppelboden. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene.

Øvrig avfall av ethvert slag skal ikke deponeres i boden da Renovasjonsetaten ikke tar dette med seg ved tømming. Det finnes dertil egnede containere for glass, samt gjenbruk av klær i sameiets umiddelbare nærhet. Forøvrig finnes det gjenbruksstasjon ved Smestad hvor øvrig avfall kan deponeres gratis.

Bager/sekker med bygningsavfall tillates lagret i maksimalt 5 dager. Fortrinnsvis skal disse fjernes på fredager.

8. Motorkjøretøyer, parkering og gjesteparkering

Nødvendig vare-, flytte-, byggearbeid- og syketransport, samt kjøring av funksjonshemmede tillates på alle sameiets interne veier. Øvrig ferdsel og parkering på veiene tillates ikke.

Alle beboere har egne nummererte parkeringsplasser. Gjesteparkerings-plassene skal kun benyttes av gjester i inntil 3 døgn. Parkering utover dette må forhåndsavtales med vaktmester.

Håndverkere med biler som er små nok til å få plass i garasjen skal benytte gjesteparkerings-plassene eller seksjonseiers egen plass.

El- og hybridbiler kan kun lades fra godkjente ladestasjoner i garasjen, se vedtektenes § 4.

Ved kjøring på sameiets område må det vises stor aktsomhet og farten må holdes lav, maksimalt 15 km/t. Biler skal ikke stå med motoren i gang i garasjen eller på sameiets interne veier.

Styret har anledning til borttauing av feilparkerte kjøretøyer for eiers regning.

9. Heis, heisdør, inngangsdør og garasjeport, lås og adgangssystemer

I de tilfellene heisen stopper og bruker er innesperret, skal heisalarmen benyttes hvis det ikke oppnås kontakt med personer utenfor heisen. I alle andre tilfeller gjelder følgende: Dersom heisen ikke fungerer tilfredsstillende skal vaktmester eventuelt oppgangskoordinator varsles. Vaktmester vil i de aller fleste tilfeller få heisen i gang igjen og han vurderer om heisfirma skal varsles. Er vaktmester ikke tilgjengelig varsles styreleder.

Alle heiser er utstyrt med nøkkel som holder heisdørene åpne mens inn- og utlasting pågår. Skygger man for det elektroniske øyet vil heisen etter en viss tid gå i stå. Heisene er ikke vareheiser og bruker må selv påse at heisene ikke overbelastes. Overbelastede heiser stopper og kan medføre at servicetekniker må rekvireres. Kostnaden for dette belastes beboer.

Alle inngangsdører er forsynt med automatåpning. De fleste kan holdes åpne ved å benytte bryter på motoren over døren. Disse dørene skal ikke holdes åpne ved andre «hjelpemidler».

Garasjeportene har elektronisk åpning og skal ikke holdes åpne ved å dekke til det elektroniske øyet.

Vaktmester har kontroll på alle adgangsrettigheter som styrer inngangsdører og garasjeporter. Det er viktig at vaktmester får umiddelbar beskjed om tapte brikker, fjernkontroller og mobiltelefoner med åpningskoder for garasjene slik at uvedkommende hindres adgang ved sperring av kodene. En god regel er å aldri legge fra seg brikker, fjernkontroller eller mobiltelefon i bilen.

Nye brikker etc. bestilles hos vaktmester for seksjonseiers regning.

10. Fellesarealer inne

Av hensyn til trappevask, generell adkomst i oppgangene og brannfare er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.

Rengjøring/støvsuging av seksjonens dørmatte inngår ikke i kontrakt med rengjøringsselskapet og er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Fellesarealene som inngangsparti, trappehus, gangområder og garasjer skal til enhver tid holdes ryddige, og ikke benyttes som oppstillings-, oppbevarings- eller lagerplass.

Barnevogner, rullatorer eller andre hjelpemidler i daglig bruk plasseres i dertil egnet rom/plass nær inngangspartiet. Sykler som er i jevnlig bruk plasseres i sykkelbodene, mens sykler som kun lagres settes i egen bod.

Møbler, hvitevarer eller andre gjenstander kan ikke oppbevares på garasjeplasser eller andre fellesområder.

Alle innendørs fellesarealer er å anse som røkfrie soner.

Felles inngangsdører skal holdes låst.

11. Fellesarealer ute

Beboere plikter å hegne om trær, busker, plener, beplantninger og fellesanlegg for øvrig.

Sameiet disponerer lekeplasser med tilhørende utstyr. Lekeapparatene er godkjente, men mindre barn bør ha følge av voksne. Lekeplassene er beregnet på barn som sogner til sameiet.

Det oppfordres til å benytte søppelkassene.

Grønt-komitéen har i samråd med styret, ansvar for vedlikehold og utskiftning av planter, nyplantinger samt beskjæring og felling av busker og trær. Felling av trær skal forelegges berørte sameiere og godkjennes av styret etter regler gitt av Oslo Kommune.

12. Seksjonseieres vedlikeholdsansvar

Vedlikeholdsansvaret er vedtektsfestet i vedtektene § 5. Det er viktig at beboere/seksjonseiere leser dette.

13. Terrasser, terrassekasser

Kjøleskap eller fryseboks beregnet til innendørs bruk, skal pga. brannfare ikke benyttes på terrassene, balkongene eller uisolerte boder.

Sommerblomster kan plantes over hele terrassekassen. Busker skal plantes én meter fra enden av kassene og stelles slik at grener aldri kan nå delevegger, boder eller henge ut over/utenfor kassene. Planter skal ikke være høyere enn én meter.

14. Eierskifte og utleie

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin seksjon plikter å melde dette til sameiets styre og forretningsfører. Melding gjøres på skjema som finnes på sameiets hjemmeside, http://lyseterrasse.no, under punktet: eierskifte – utleie. Ved salg eller utleie skal det utarbeides energiattest, se hjemmeside: https://www.energimerking.no.

Så snart melding er mottatt vil vaktmester besørge merking av ringetablå ved inngangsdør og i garasje med beboers navn. Tilsvarende gjelder for postkasseskilt. Egenproduserte lapper/skilt skal ikke benyttes og vil bli fjernet.

Det skal settes navneskilt ved den enkelte seksjons entredør.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietager får utlevert sameiets vedtekter og husordensregler og blir gjort kjent med innholdet.

Seksjonseier plikter å erstatte eventuelle skader som påføres trappeoppgang, ut- og inngangsparti, heis etc. i forbindelse med inn- eller fraflytting av leilighet, og å dekke utgifter til nødvendig opprydding i ganger og søppelrom. Dette gjelder også når skader/oppryddingsarbeid skyldes leietager av leilighet. Jfr. vedtektenes § 2.

15. Oppgangskoordinatorer

Det velges en kontaktperson/oppgangskoordinator i hver oppgang.

Oppgangskoordinatorens hovedoppgave er å være en kontaktperson mellom oppgangen og styret. Styret vil ved behov kalle inn alle oppgangskoordinatorer til informasjonsmøter eller avklaringer av løpende spørsmål som berører de enkelte oppgangene.

Videre skal oppgangskoordinatoren avklare med simpelt flertall eventuell beplantning i inngangspartiet, opphenging av kunst og andre gjenstander på veggene eller i oppgangene. Oppgangskoordinator har også tilgang til nøkkelskap/teknisk rom for tilfelle av en nødsituasjon som en større vannlekkasje e.l.

16. Vaktmester

Vaktmesters oppgave er å følge opp drift og vedlikehold av vårt anlegg.

Styret er vaktmesters foresatte og styret har jevnlig kontakt med vaktmester angående hva som skal prioriteres og hva som skal gjøres.

Vaktmester er ansatt for å drifte fellesområder inne og ute og har ikke arbeidsoppgaver i den enkelte leilighet. Beboere kan i enkelte tilfeller kontakte vaktmester for hjelp, men dette skal skje utenfor vanlig arbeidstid og skal gjøres opp direkte med vaktmester. Beboerne har ingen krav om at vaktmester skal bistå dem.

Vedtekter
for
Lyse Terrasse Boligsameie

Revideringer

Revidert i sameiermøte 29. april 2008

Revidert i sameiermøte 25. mars 2010

Tillegg til §19 i sameiermøte 11. mars 2014

Tillegg til § 2 i sameiermøte 22.april 2015

Revidert i sameiermøte 5. april 2017

Revidert i ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2019

Revidert i årsmøte 18. april 2023

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

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

Sameiet har til formål å ivareta eierseksjonssameiet som fellesskap og seksjonseiernes interesser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 28 bnr. 591 Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet er opprettet i henhold til oppdelingsbegjæring datert 19.11.1984, tinglyst 27.11.1984. Organisasjonsnummer er 971 276 894.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett

Sameiet er organisert med årsmøte og styre.

Sameiet består av 180 boligseksjoner. Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 25. 5. ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene og husordensreglene fastsatt av sameiets årsmøte.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindus-glass el. lign. herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper og boblebad/ badestamp eller innglassing av balkong/terrasse.

Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten, eller tilsvarende myndighet, vil fasaden fra både terrasseside og balkongside kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:

- Nye vinduer og ny dør/skyvedør, som kan senkes til gulvnivå
- Den enkelte sameier vil få alt ansvar, også det økonomiske, for sin nye fasade, både ved etablering, utskifting og senere vedlikehold

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse og godkjennelse fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten. Igangsettelse av slike arbeider kan ikke skje før godkjennelse foreligger skriftlig.

Ved renovering av bad og kjøkken skal alle endringer gjøres iht. den til enhver tid gjeldende Plan- og Bygningslov, forskrifter og offentlige rettledninger.

Hvis renovering innebærer endring av eksisterende rørsystem eller nye tilkoblinger til sameiets stigeledninger eller avløpsledninger, kan dette ikke gjøres uten skriftlig godkjennelse fra styret. Styret, ved sameiets rørlegger, skal godkjenne arbeidet før rørsystemet lukkes.

Ved utskifting av vaske- og oppvaskmaskin i rom uten sluk er det kun tillatt å montere nytt utstyr som har innebygget vannstopper. Dersom maskinen ikke har innebygget vannstopper, skal seksjonseier påse at det blir montert separat vannstopper til maskinen. Før igangsetting av denne type arbeid skal styret varsles skriftlig.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner for sameiet som sådan kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Slike arbeider skal utføres i samråd med berørt(e) sameier(e). Kostnader knyttet til slike forandringer i bruksenheten, dekkes av sameiet eller den som har initiert forandringen. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonen.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet; med unntak av følgende som kan erverve inntil 10% av seksjonene: Stat, fylkeskommune, kommune, eller selskaper og stiftelser som disse har opprettet eller kontrollerer.

Ved eierskifte betaler selger eierskiftegebyr til forretningsfører. I tillegg skal selger hos forretningsfører deponere en sum tilsvarende 25 % av grunnbeløpet i folketrygden som skal dekke eventuelle merkostnader boligsameiet har ved fjerning av søppel ol., samt reparasjon av skader på fellesområdene oppstått ved utflytting. Restbeløpet tilbakebetales innen to måneder etter at salget er gjennomført.

§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Heiskostnader anses ikke som felleskostnader, men fordeles på de blokker som har heis og fordeles likt mellom disse seksjonseiere.

Seksjonseier som har etablert ladepunkt, jfr. § 4, for el/hybridbil faktureres for faktisk forbruk av strøm og nettleie.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter et akontobeløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet jfr. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 4. Garasjer

Samtlige seksjonseiere er tildelt garasjeplass/er i garasje anleggene som er definert som fellesareal. For de seksjonene som har en garasjeplass, kan garasjeplassen ikke på noen måte overdras eller disponeres over uten sammen med seksjonen. For de seksjonene som har to eller flere garasjeplasser, kan seksjonen ikke overdras uten at minst en garasjeplass medfølger. Garasjeplasser i Lyse Terrasse Boligsameie kan kun selges til seksjonseiere i Lyse Terrasse Boligsameie. Garasjeplassene i Lyse Terrasse Boligsameie kan kun fremleies til beboere i Lyse Terrasse Boligsameie. Når en seksjon leies ut, må minst én garasjeplass stilles til disposisjon for leietaker.

Seksjonseiere/brukere har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 5. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, badekar, dusj og vasker
- Skap, benker og innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger og tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til

forgreningspunktet (hovedkranen) på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt (sikringsskapet)
- Vinduer- og ytterdører innvendig inklusive vridere
- Innvendig calling/ringeapparat

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av de elementer som er nevnt ovenfor, men ikke vinduer, veranda-, terrasse- og ytterdører til bolig.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på veranda og terrasse eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for uønskede insekter og skadedyr. Ved mistanke om uønskede insekter og dyr, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens § 34.

Eier av seksjon er også forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, avskjerminger og lignende som seksjonseier har oppført på fellesareal, og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon, eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen. Kostnader til de- og remontering av slike installasjoner/innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjonen innretningen tilhører.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Blokkens beboere skal alltid i god tid varsles med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Dersom oppussingen fører til søl i oppgangene eller på andre fellesområder, skal beboer sørge for at dette fjernes daglig. Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom dette ikke følges opp. Ved skader på fellesområdene som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene.

Elektrisk arbeid, arbeid på våtrom og kjøkken skal utføres iht. den til enhver tid gjeldende Plan- og Bygningslov. Seksjonseier står ansvarlig for utført arbeid og skal påse at det blir utstedt

garanti/våtroms sertifikat og ferdigattest.

§ 6. Sameiets vedlikeholdsplikt

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen, er sameiets ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 5.

Ved renovering av våtrom og kjøkken skal hovedkraner skiftes til moderne kraner som lett lar seg stenge. Styret varsles skriftlig, hvoretter disse hovedkraner skiftes for sameiets regning. Senere vedlikehold av hovedkraner er den enkelte seksjonseiers ansvar, jfr. § 2.9.

§ 7. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Fondets midler kan kun benyttes etter vedtak på årsmøte.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med kvartalsvis betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 8. Registrering av sameiere

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til forretningsfører for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til forretningsfører. Tilsvarende gjelder også for korttidsutleie, dog er utleie kortere enn tre måneder ikke tillatt. Administrasjonsgebyr betales ved all form for leie eller fremleie til sameiet via forretningsfører.

§ 9. Styret og styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Begge kjønn skal være representert i styret, og årsmøtet skal tilstrebe lik fordeling mellom kvinner og menn.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og undertegner i sameiets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 10. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs, men minimum fire ganger i året. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Et resyme av protokollen legges ut på sameiets hjemmeside.

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

§ 11. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjons-

eiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Ved uenighet skal stemmetall for de ulike forslagene framgå. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- Behandle vederlag til styret
- Styret fremlegger inneværende års driftsbudsjett
- For å sikre forutsigbarhet og transparens knyttet til større fremtidige vedlikeholds-oppgaver i sameiet, legges en 5-års rullerende vedlikeholdsplan med tilhørende kostnads-overslag frem for årsmøtet. Vedlikeholdsplanen revideres årlig.

- Større vedlikeholdsoppgaver som inngår i vedlikeholdsplanen i det kommende året behandles som egen sak på årsmøtet.

§ 13. Innkalling og møteledelse

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkalling skal også legges ut på selskapets hjemmeside: http://lyseterrasse.no.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varselet skal sendes ut i god tid slik at seksjonseierne gis en rimelig frist for å innlevere eventuelle forslag. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Alle innkomne forslag skal begrunnes og ha et forslag til vedtak.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

§ 14. Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- Oppløsning av sameiet
- Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- Tiltak som går utover seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak), og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 15. Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i avstemming om:

- Et søksmål mot en selv eller ens nærstående

- Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39

§ 16. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsregnskap i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. I tillegg skal styret utarbeide budsjett som presenteres på ordinært årsmøte.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 17. Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed, jfr. eierseksjonslovens § 61.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18. Mislighold

Seksjonseiers brudd på forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, og brudd på husordensreglene.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Krav om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19. Fravikelse

Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseieren eller brukeren er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 20. Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer som velges blant seksjonseierne av det ordinære årsmøtet. Begge kjønn skal være representert i valgkomitéen.

Komitéen velger selv sin leder.

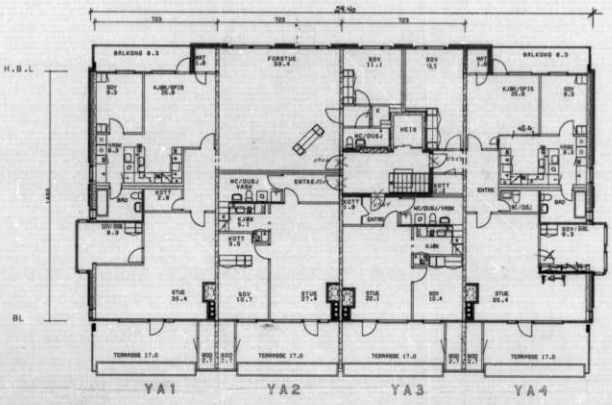
Valgkomitéen skal innen en frist fastsatt av styret oversende sin innstilling til styret. Valgkomitéen skal i god tid skriftlig appellere til seksjonseierne om skriftlige forslag til kandidater til vervene som er på valg. Valgkomitéen skal innstille en person til hvert av de verv som skal besettes. Personene skal på forhånd være forespurt og sagt seg villig til å stille til valg.

De enkelte medlemmer av valgkomitéen skal tjenestegjøre i tre år. Hvert år trer et av medlemmene ut av komitéen. Komitéens tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet der et nytt medlem av komitéen er valgt. Valgkomitéen fremmer forslag på nytt medlem av komitéen for kommende treårsperiode.

Valgkomitéen skal foreslå for årsmøtet den årlige godtgjørelsen til styret.

§ 21. Forholdet til lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven)

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensreglene for Lyse Terrasse Boligsameie fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



SELVAAG-BYGG

TIL BRUK FOR AUTOTROLL: ARKIV: AFQ 4A	PROSJEKT: ASTRUP
FELT: BCD	E.NR/B.NR: 28/5M gnr/bnr: OSLO
TEGNING OMFATTER: PLAN 3. ETASJE	
KLIENT: BLOKK 2	HUSTYPE: 4-SP
M: 1:100	DATO: 22.2.81
TEGNET AV: A.T.Ge	KONTROLL: Ds
PROSJEKT NR.: 1461	DELPR. NR.: A	TEGN. NR.: 2	REV.: 5.

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0278 (Christel Annette Larsen)
Vår referanse: 3795548/26788426
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 115

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
60133	105	27.11.1984	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	591	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

27.NOV.84 060133

Rett avskrift bekreftes
Søren L. Lous
aut. advokatfullmektig

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 28	Bnr. 591	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Lysebygg A/S			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr	Formål	Brøk med nevner = 19.928	Snr	Formål	Brøk med nevner= 19.928
1	2	3	1	2	3
1	B	192	21	B	192
2	B	77	22	B	77
3	B	54	23	B	68
4	B	140	24	B	77
5	B	183	25	B	172
6	B	69	26	B	183
7	B	59	27	B	69
8	B	131	28	B	59
9	B	175	29	B	69
10	B	60	30	B	181
11	B	51	31	B	175
12	B	128	32	B	60
13	B	171	33	B	51
14	B	86	34	B	60
15	B	76	35	B	173
16	B	171	36	B	138
17	B	86	37	B	54
18	B	76	38	B	139
19	B	86	39	B	139
20	B	171	40	B	54
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

6. Fordelingsliste

Snr	Formål	Brøk med nevner = 19.928	Snr	Formål	Brøk med nevner= 19.928
1	2	3	1	2	3
41	B	138	61	B	68
42	B	132	62	B	139
43	B	60	63	B	139
44	B	131	64	B	68
45	B	131	65	B	141
46	B	60	66	B	132
47	B	132	67	B	60
48	B	124	68	B	131
49	B	52	69	B	131
50	B	127	70	B	60
51	B	127	71	B	132
52	B	52	72	B	124
53	B	124	73	B	52
54	B	147	74	B	127
55	B	63	75	B	127
56	B	148	76	B	52
57	B	148	77	B	124
58	B	63	78	B	147
59	B	147	79	B	63
60	B	141	80	B	148
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

6. Fordelingsliste

Snr	Formål	Brøk med nevner = 19.928	Snr	Formål	Brøk med nevner= 19.928
1	2	3	1	2	3
81	B	148	101	B	127
82	B	63	102	B	125
83	B	86	103	B	51
84	B	181	104	B	60
85	B	141	105	B	175
86	B	68	106	B	143
87	B	139	107	B	63
88	B	137	108	B	95
89	B	68	109	B	95
90	B	77	110	B	63
91	B	192	111	B	143
92	B	132	112	B	141
93	B	60	113	B	68
94	B	131	114	B	139
95	B	128	115	B	139
96	B	59	116	B	68
97	B	69	117	B	141
98	B	183	118	B	132
99	B	124	119	B	60
100	B	52	120	B	131
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

6. Fordelingsliste

Snr	Formål	Brøk med nevner = 19.928	Snr	Formål	Brøk med nevner = 19.928
1	2	3	1	2	3
121	B	131	141	B	148
122	B	60	142	B	139
123	B	132	143	B	74
124	B	124	144	B	139
125	B	52	145	B	131
126	B	127	146	B	66
127	B	127	147	B	131
128	B	52	148	B	148
129	B	124	149	B	83
130	B	148	150	B	148
131	B	83	151	B	139
132	B	148	152	B	74
133	B	139	153	B	139
134	B	74	154	B	131
135	B	139	155	B	66
136	B	131	156	B	131
137	B	66	157	B	148
138	B	131	158	B	83
139	B	148	159	B	148
140	B	83	160	B	139
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

6. Fordelingsliste

Snr	Formål	Brøk med nevner = 19.928	Snr	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
161	B	74			
162	B	139			
163	B	131			
164	B	66			
165	B	131			
166	B	136			
167	B	68			
168	B	86			
169	B	86			
170	B	118			
171	B	130			
172	B	60			
173	B	122			
174	B	97			
175	B	110			
176	B	128			
177	B	52			
178	B	128			
179	B	99			
180	B	102			
Sum teller skal stemme med nevner		19.928	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Det er ikke kjeller og loft.

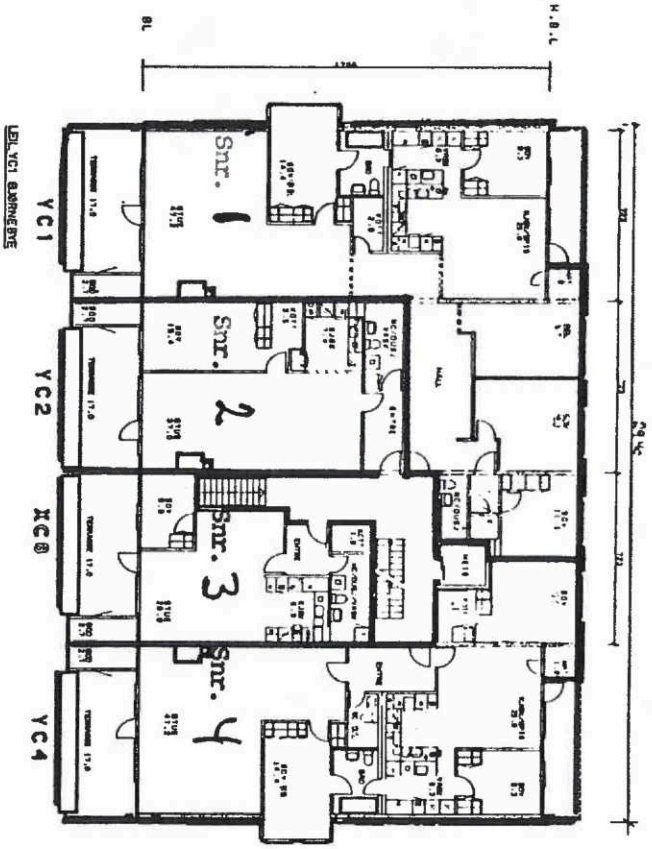
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
19.11.1984	Lysebygg A/S
Sted: Oslo	Thomas D'Arcy Shepherd Nils J. Astrup Halfdan Kielland

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
H.r.adv. Otto Chr. Hagemanns Eiendomsavdeling A/S	Parkvn. 41 B, 0258 Oslo 2	440710


Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo
SITUASJONSPLAN
1:500
LYSE-ULLERNÅSEN
SELVAAG BYGG

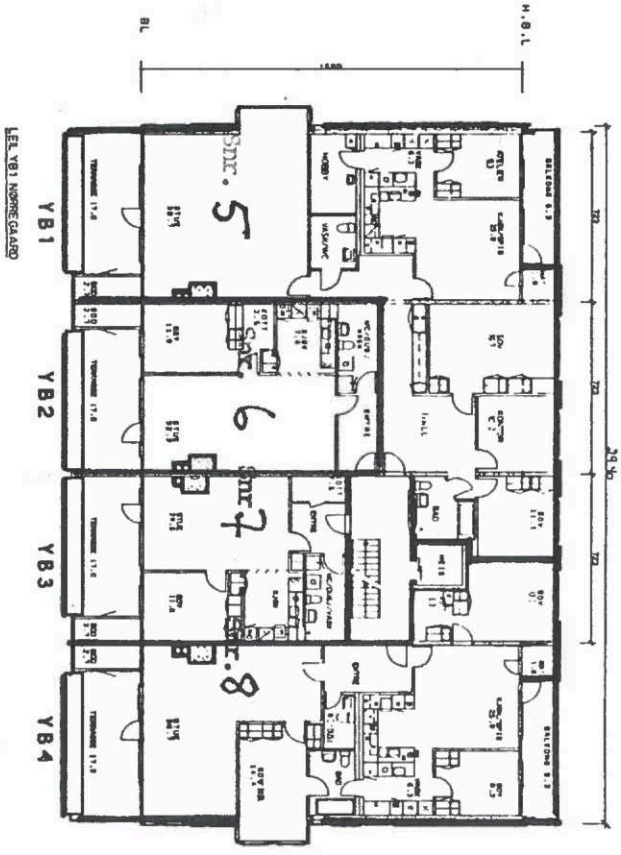
2.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BYGG
ASTRUP
BCD
PLAN 1. ETASJ
BLOKK 2
RFG 2A

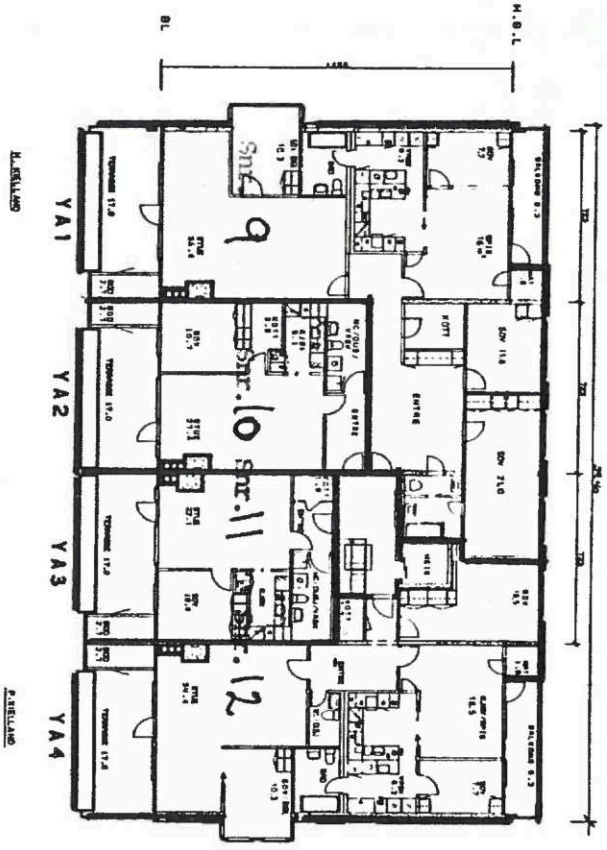
3.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
PLAN 2. ETASJE
BLOKK 2
BCD
AFD 3A

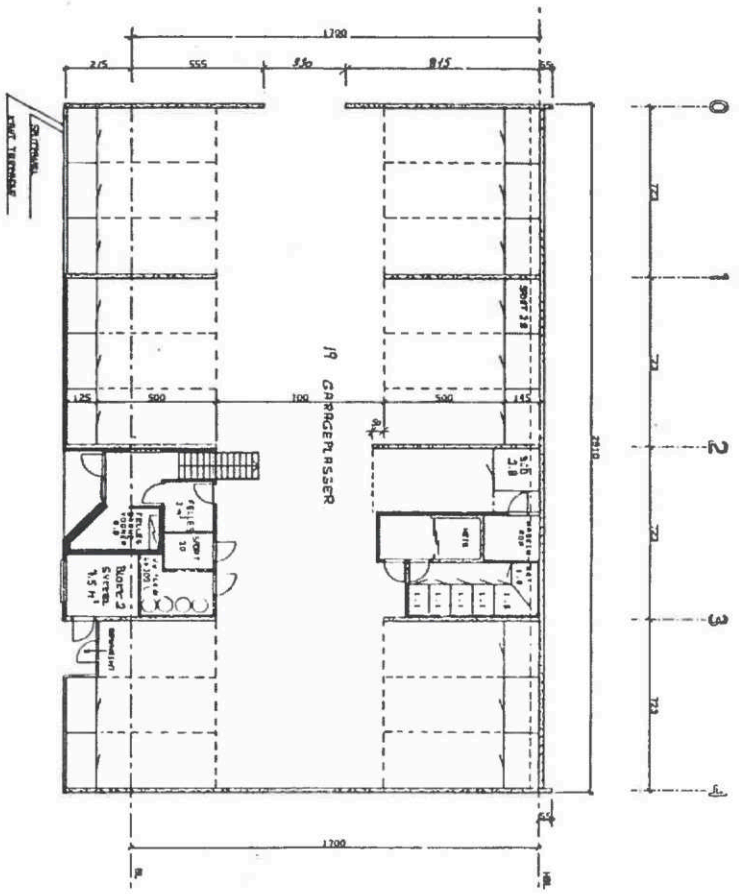
4.



Gnr. 28 Bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
BCD
PLAN 3. ETASJE
BLOKK 2

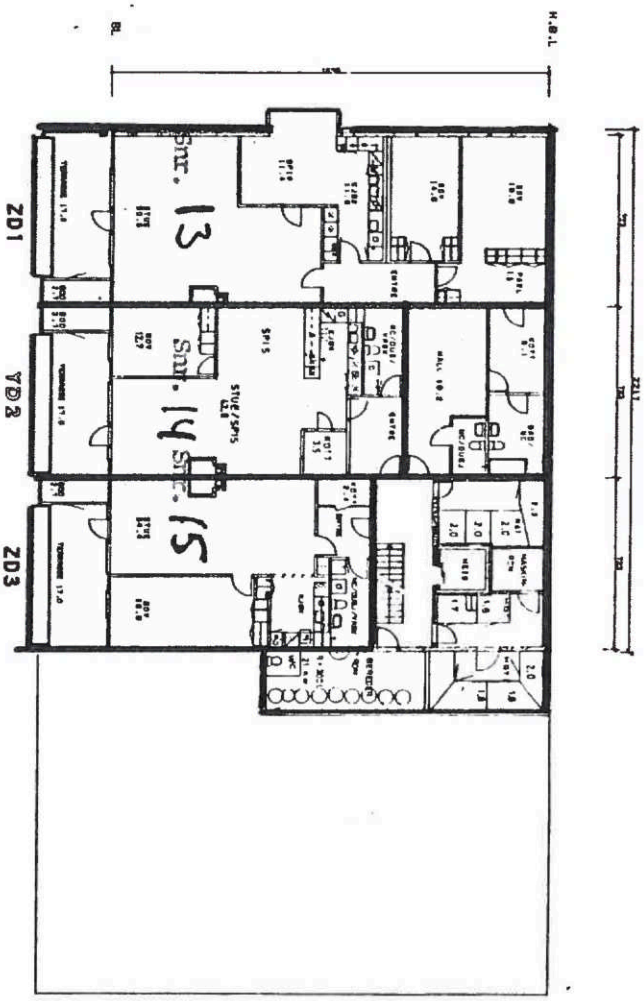
5.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
BLOKK 2
4-SP.
GARASJEPLAN
TEGN.NR. 1481 A 2

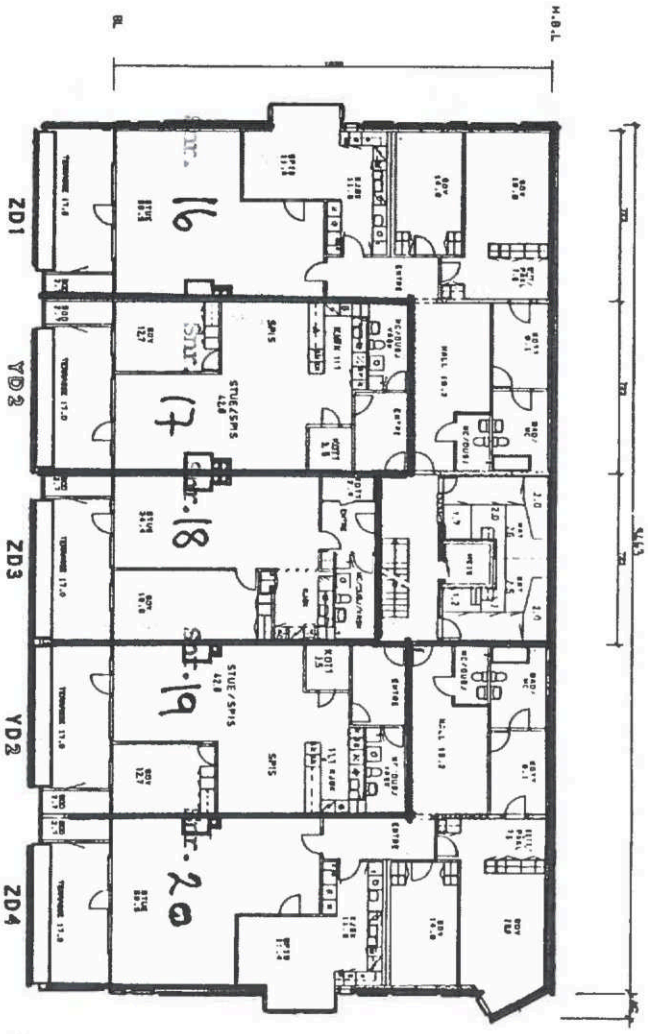
6.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

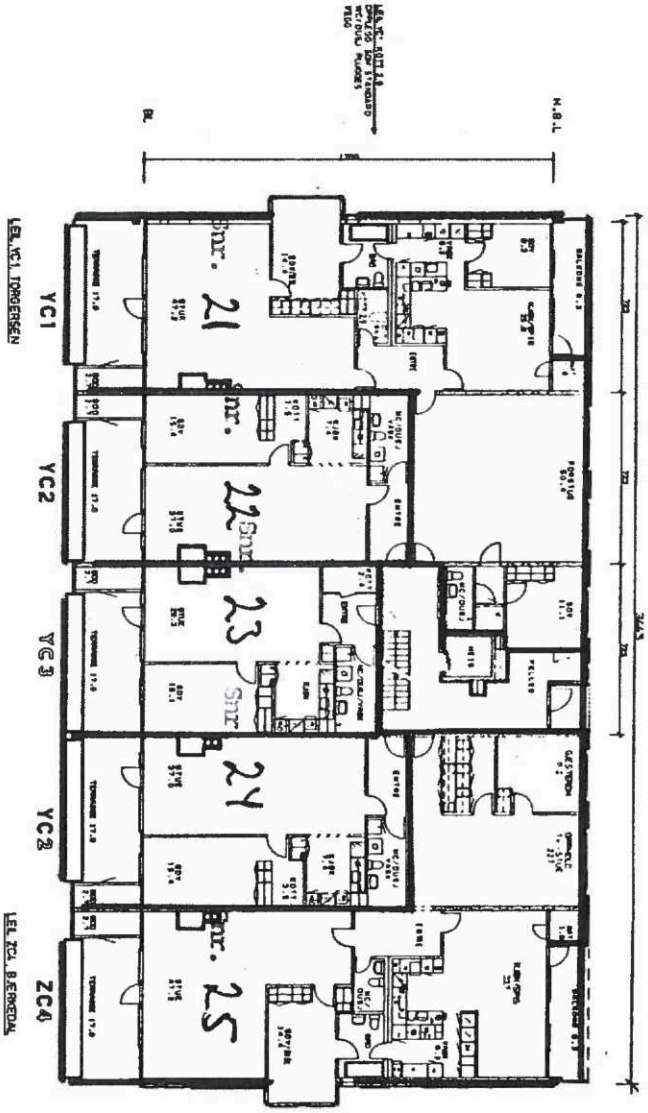
SELVAAG-B
ASTRUP
BCD
PLAN 2U. ETAS
BLOKK 3

7.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

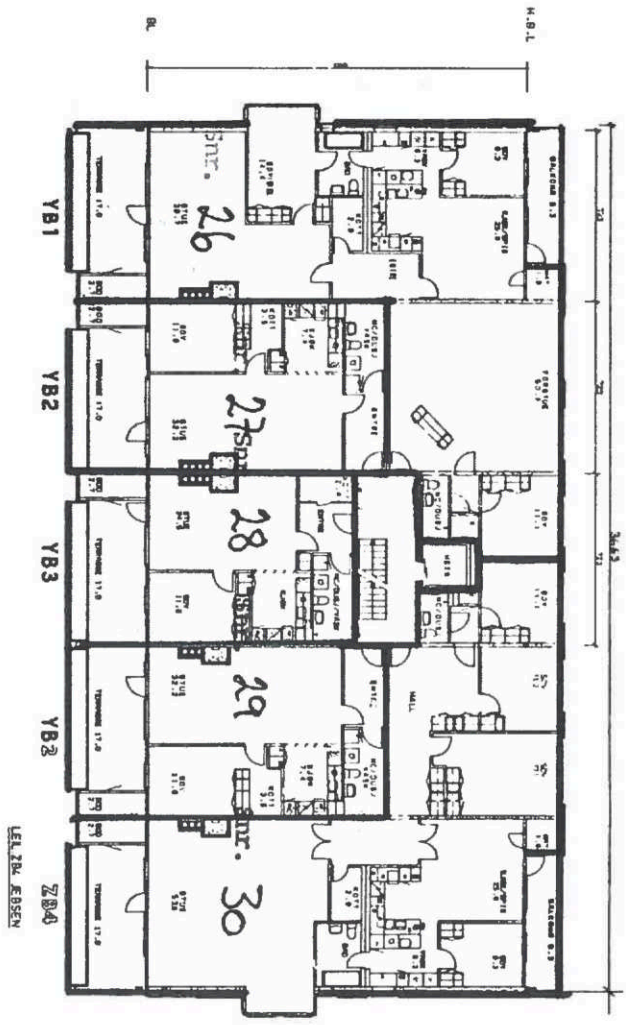
8.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
BLOKK 3
PLAN 1. ETASJE

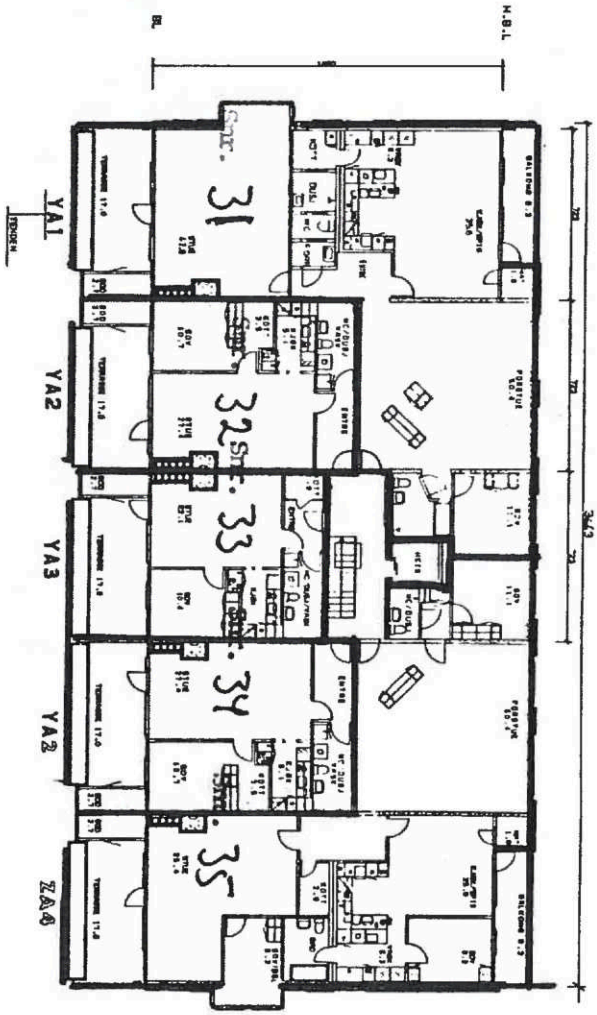
9.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

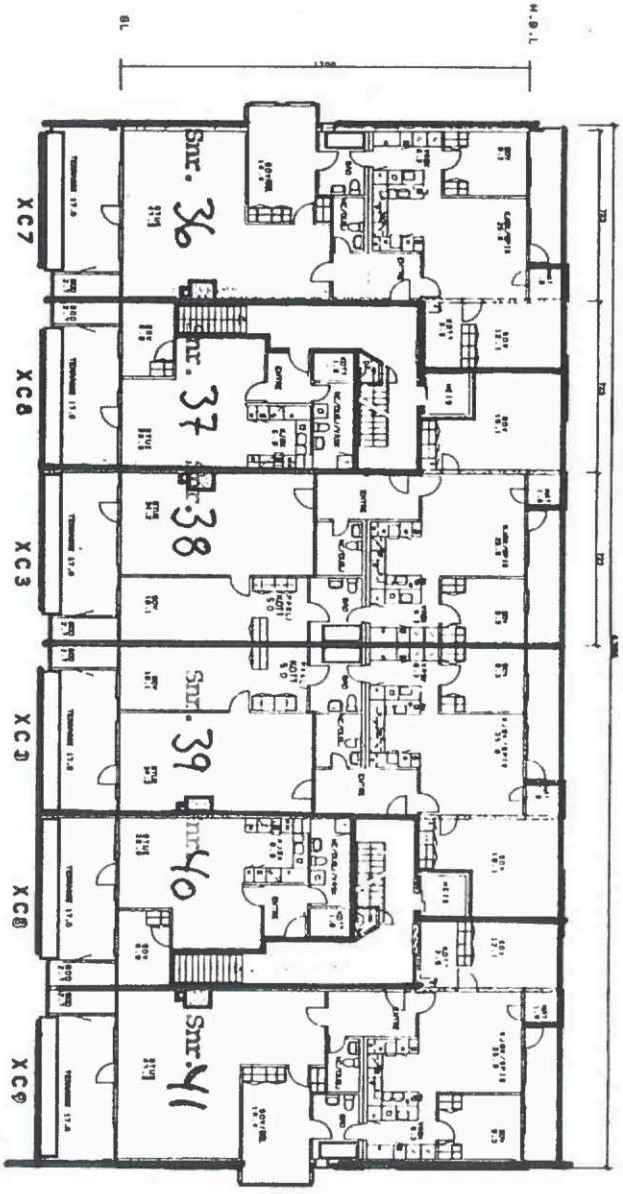
SELVAAG-B
ASTRUP
PLAN 2. ETASJ
BLOKK 3
BCD

10.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

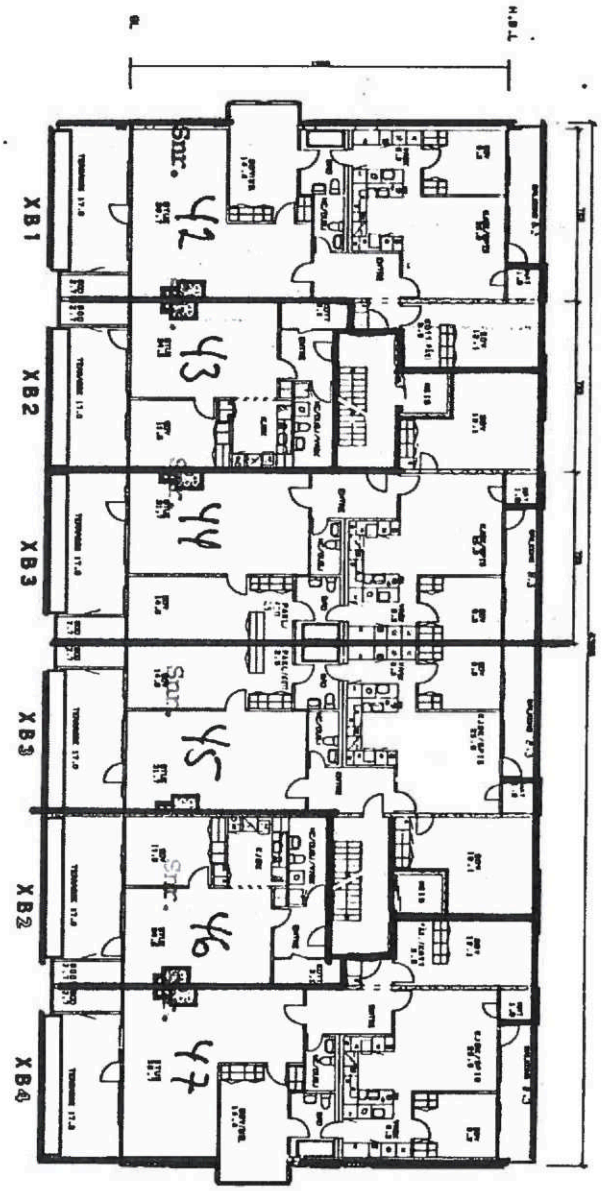
11.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
PLAN 1. ETASJ
BLOKK A

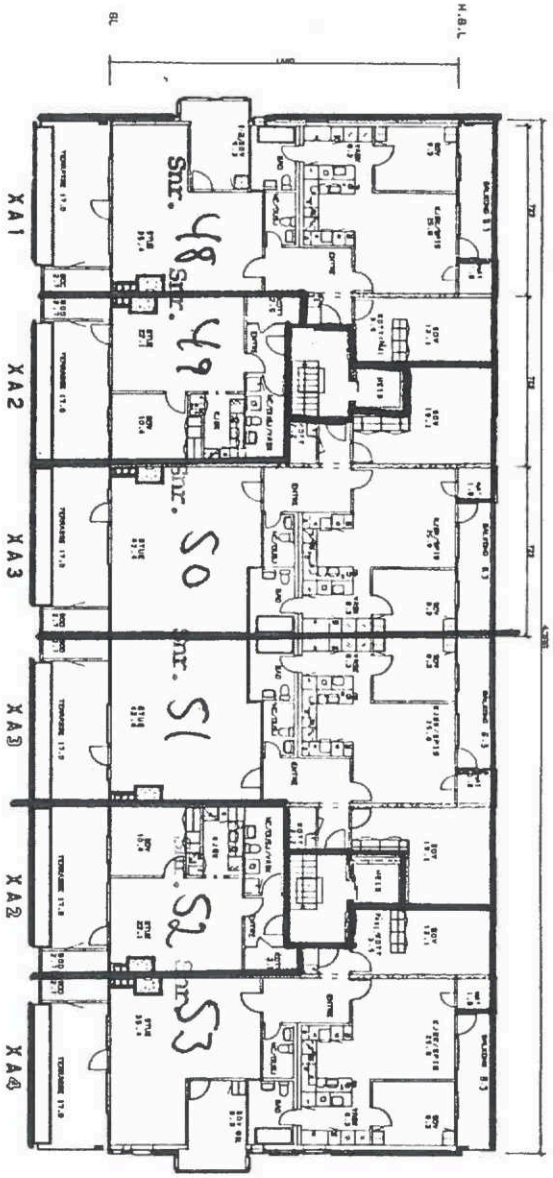
12.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-
AFS 3A
ASTRUP
BCD
PLAN 2. ETASJ
BLOKK 4
1:50

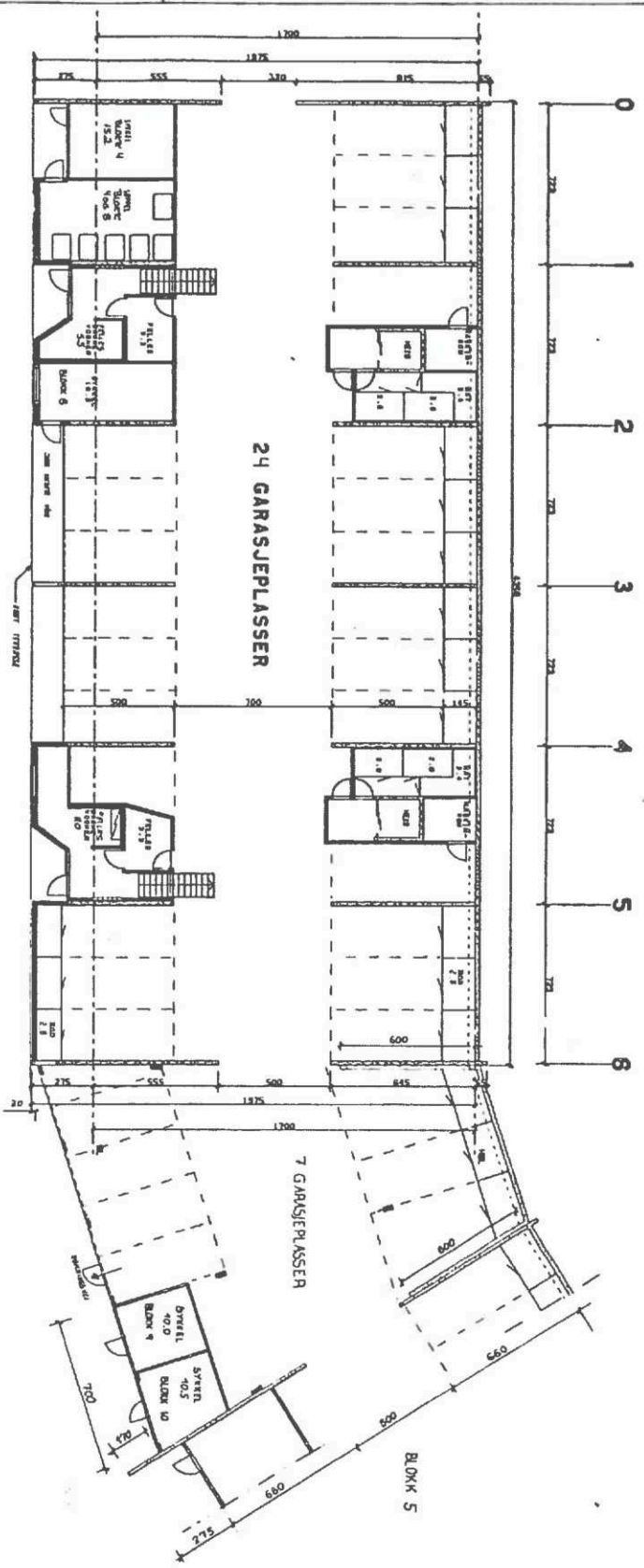
13.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

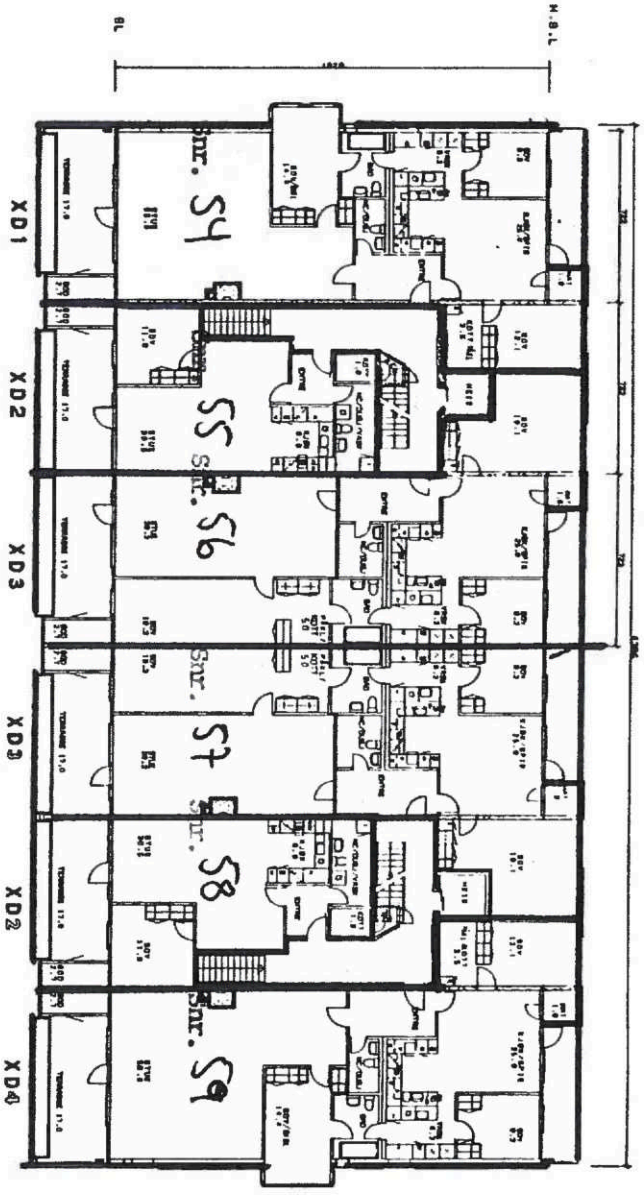
PLAN 3. ETASJE
ASTRUP
SELVAAG-BYGG

14.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

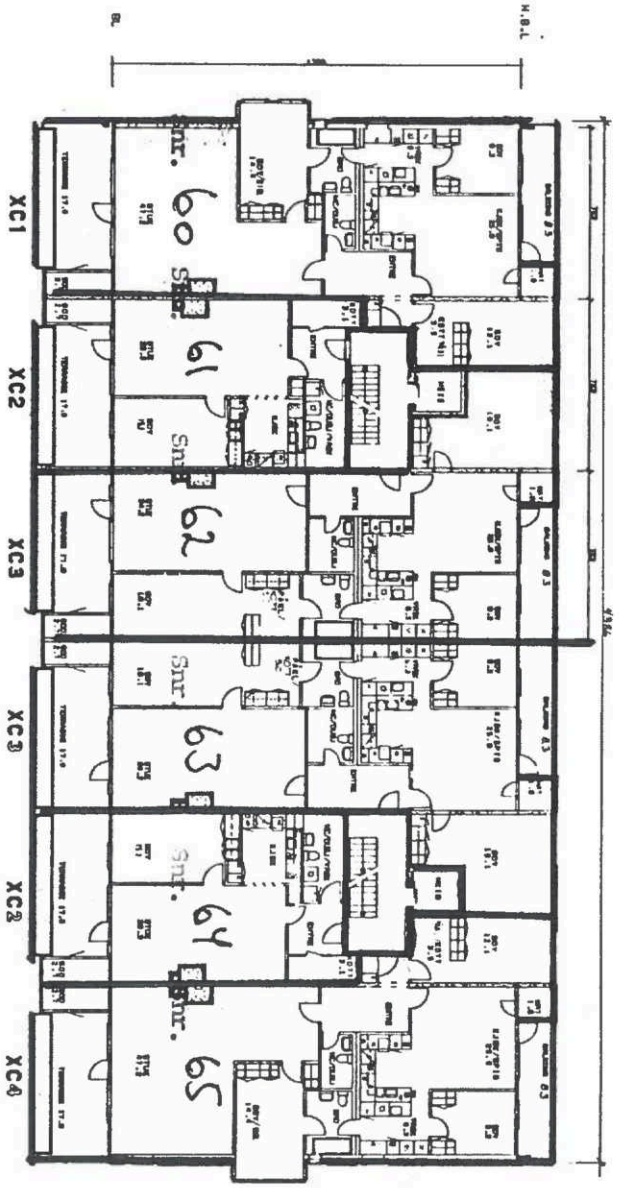
15.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-B
ASTRUP
BCD
PLAN 1. ETAS
BLOKK 5
ART 2A

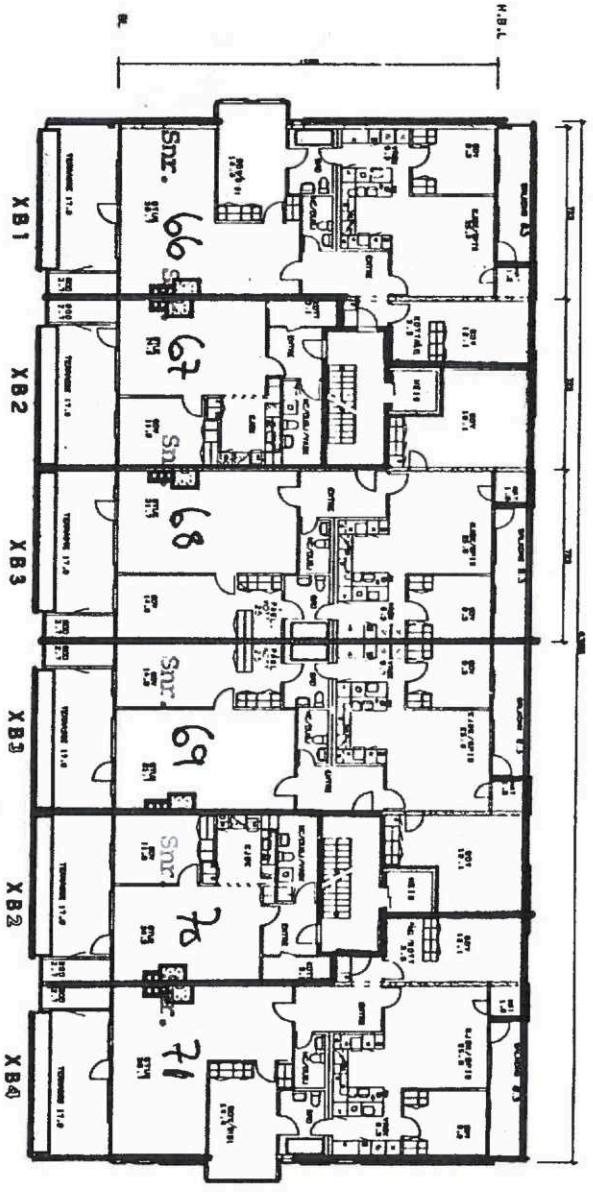
16.



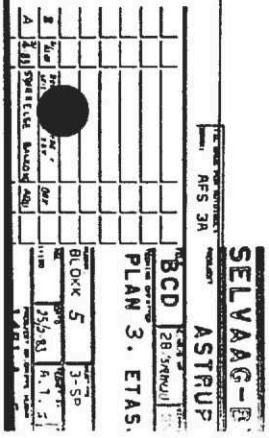
Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
BCD
PLAN 2. ETASJ
BLOKK 5
J-SP

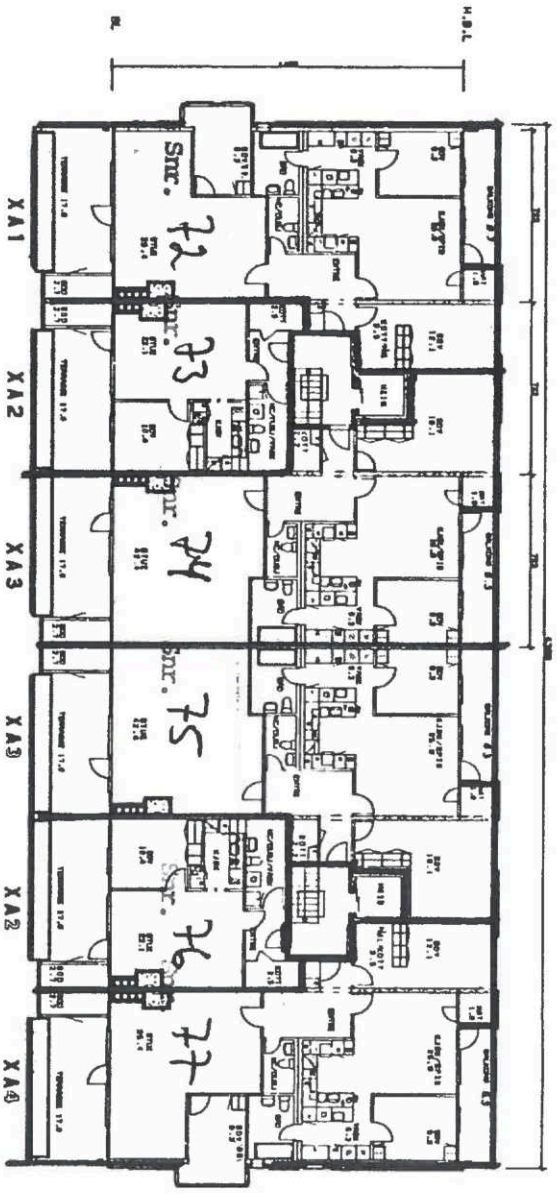
17.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo



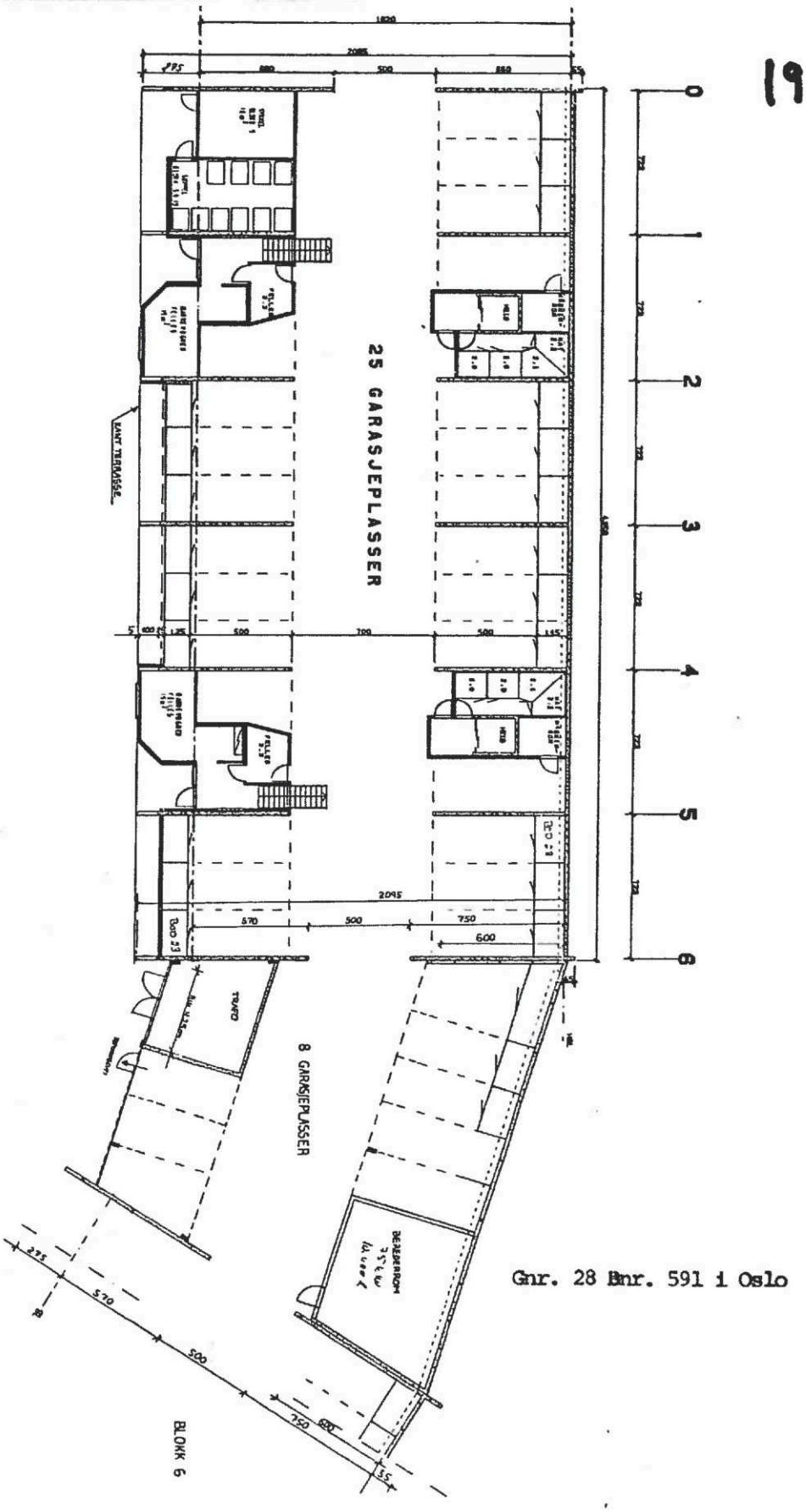
18.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ARK AFT SA
ASTRUP
BCD
PLAN 4. ETASJE
BLOKK 5
1481 A 5

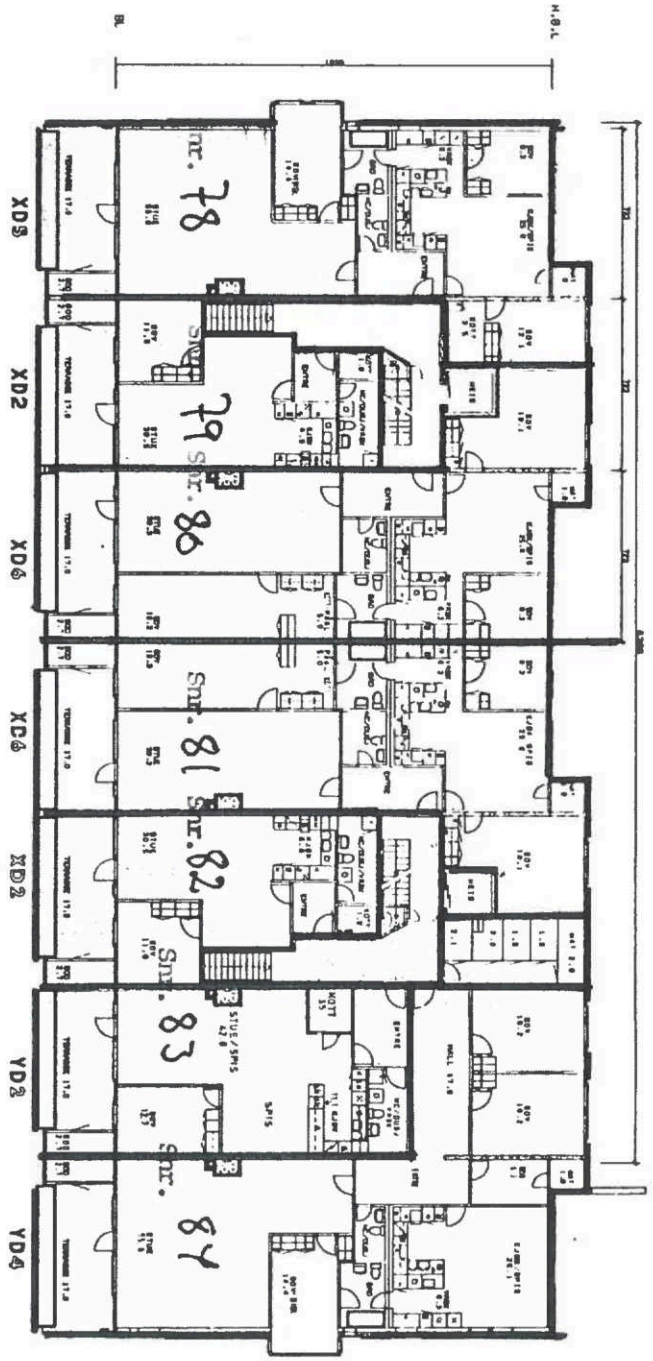
19.



Gnr. 28 Bnr. 591 i Oslo

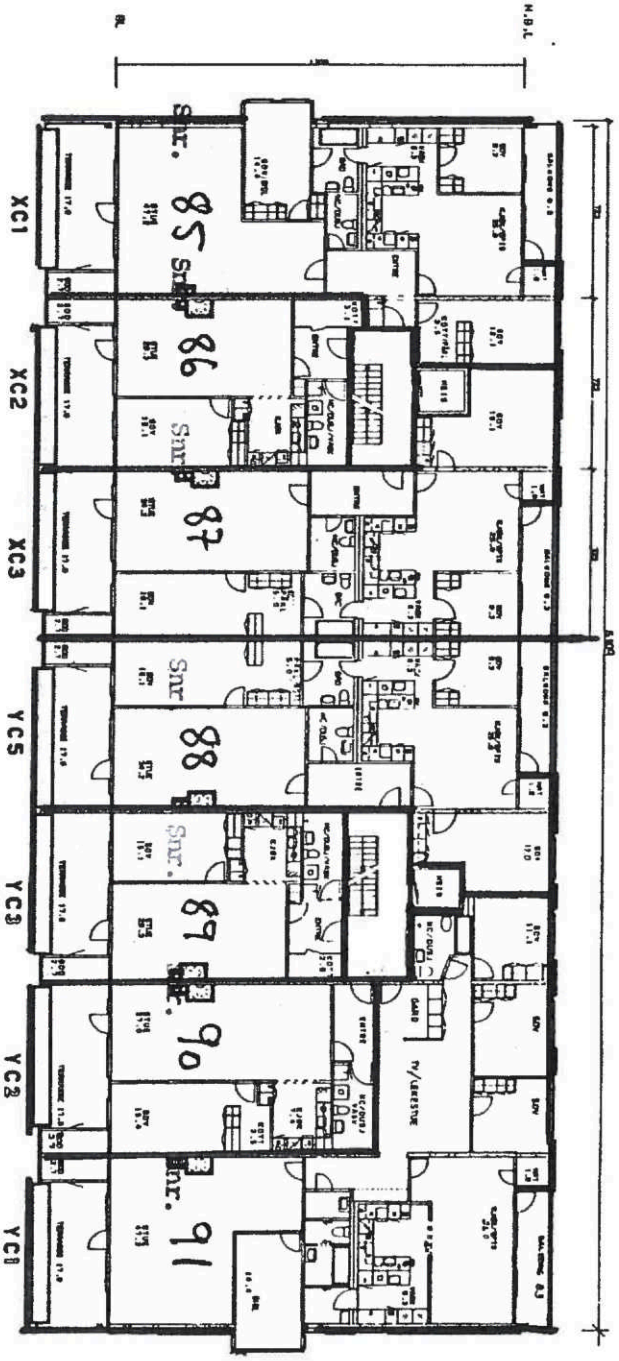
SELVAAG-3Y
ASTRUP
BCD
GARASJEPLAN
BLOKK 5
TEGN.NR. 1481 A 5

20.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

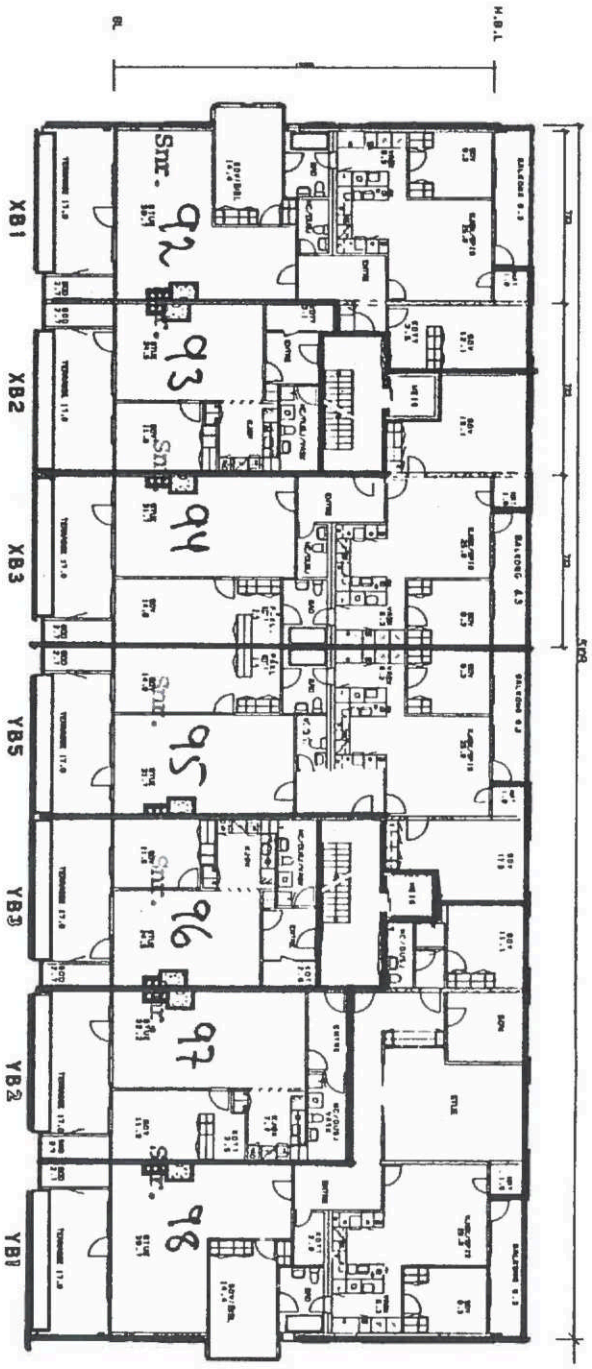
22.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

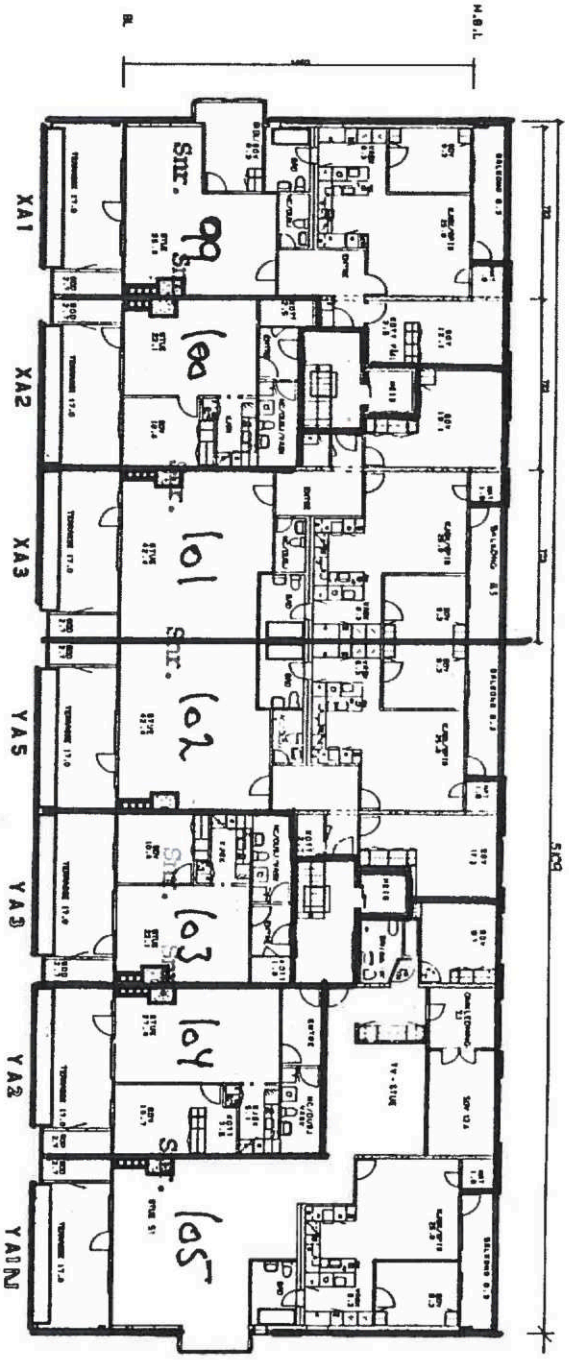
SELVAAG-RY
ASTRUP
PLAN 1. ETASJ
BLOKK B
1481 A

23.



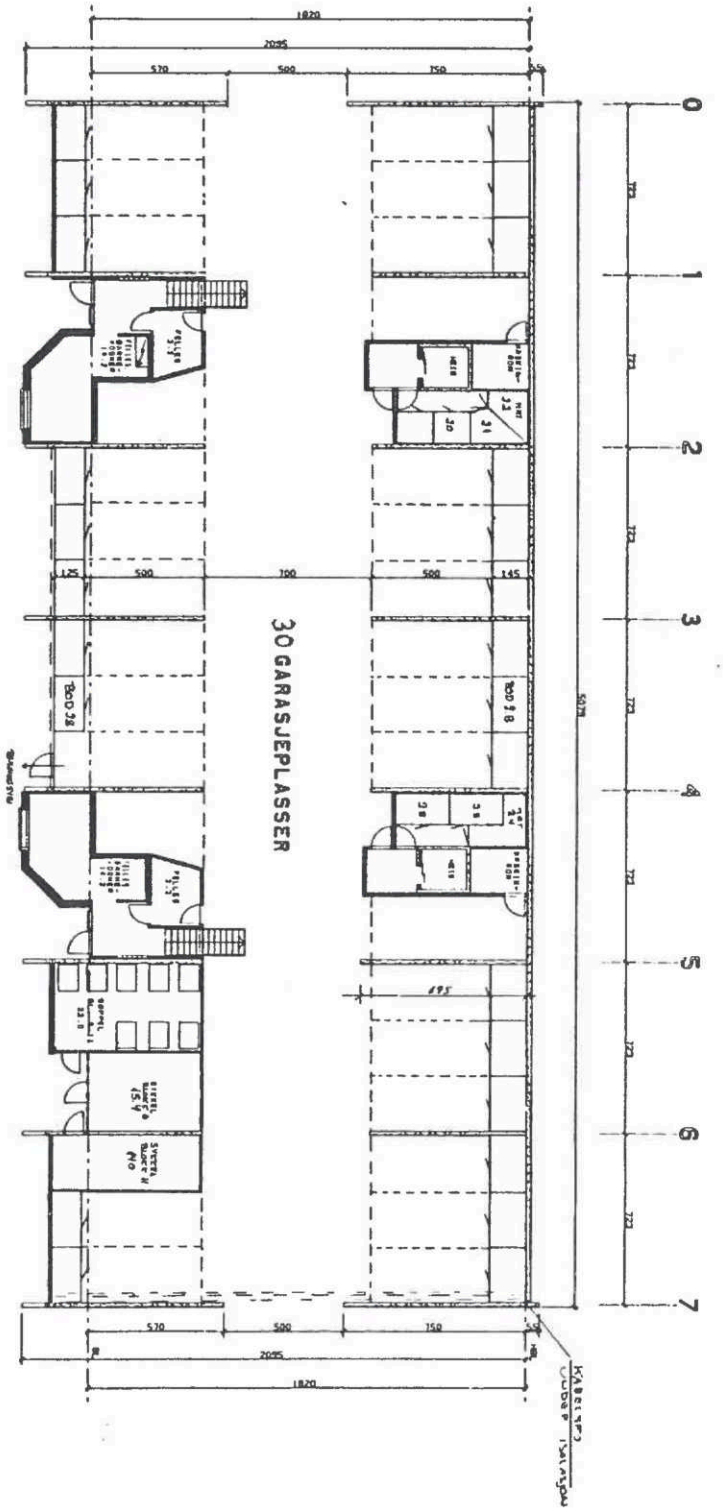
Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

24.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

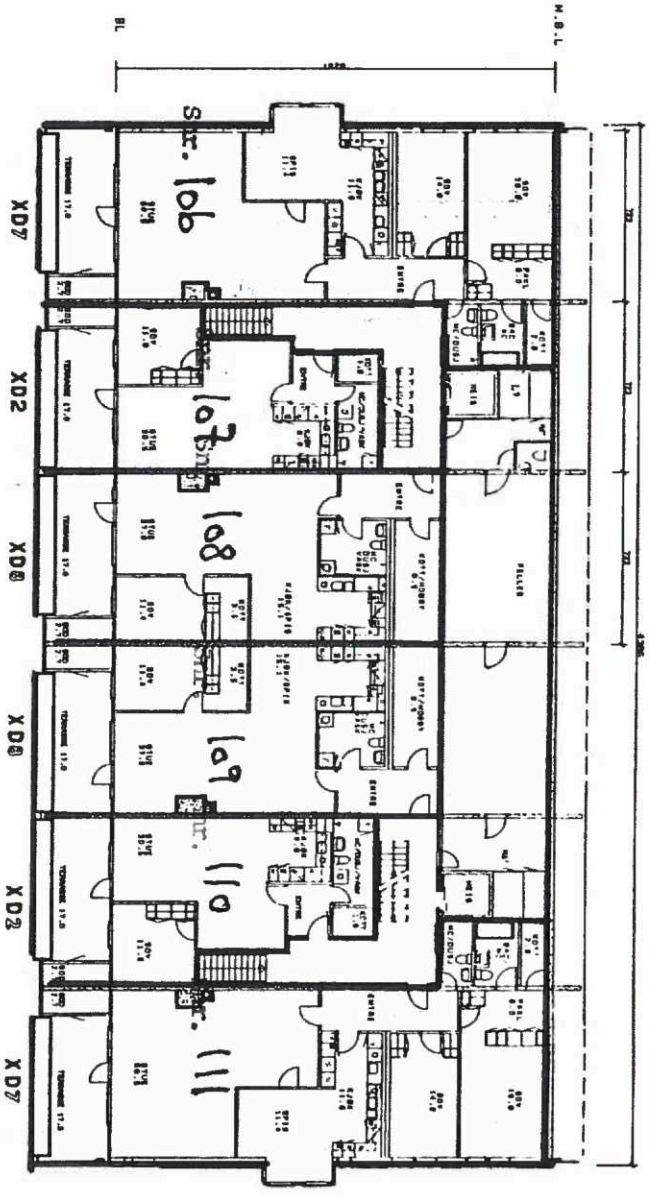
25.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
3CD
GARASJEPLAN
BLOKK B
3/4-SD
TEGN.NR. 1481 A 8

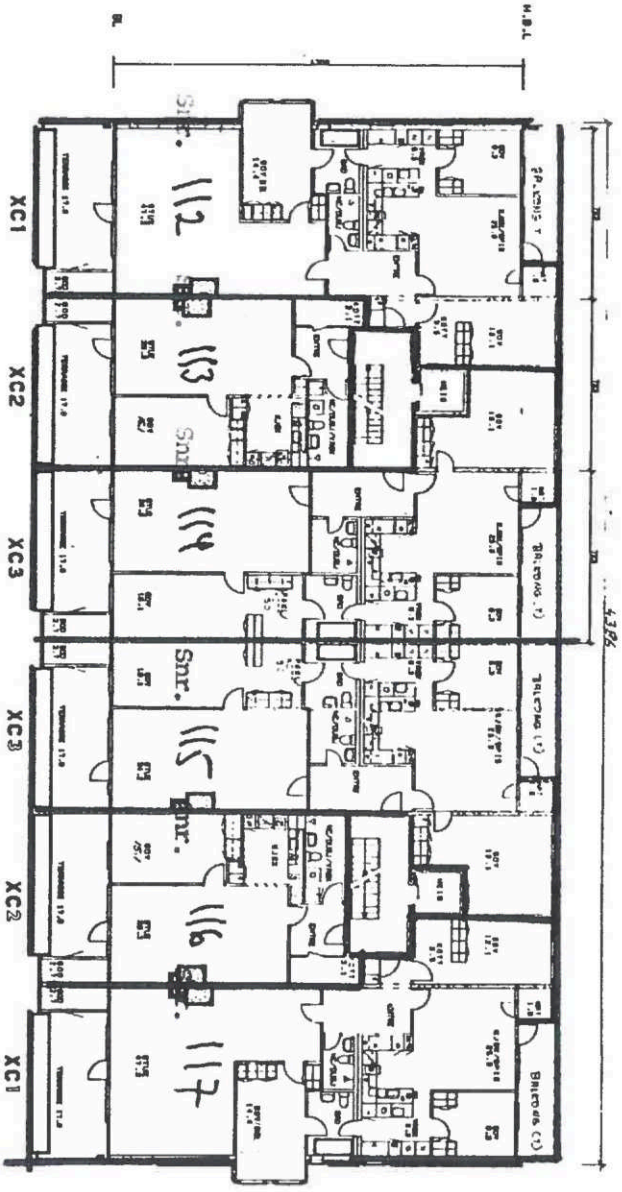
26.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-B
ASTRUP
PLAN 1. ETASJ
BLOKK 7
BCD

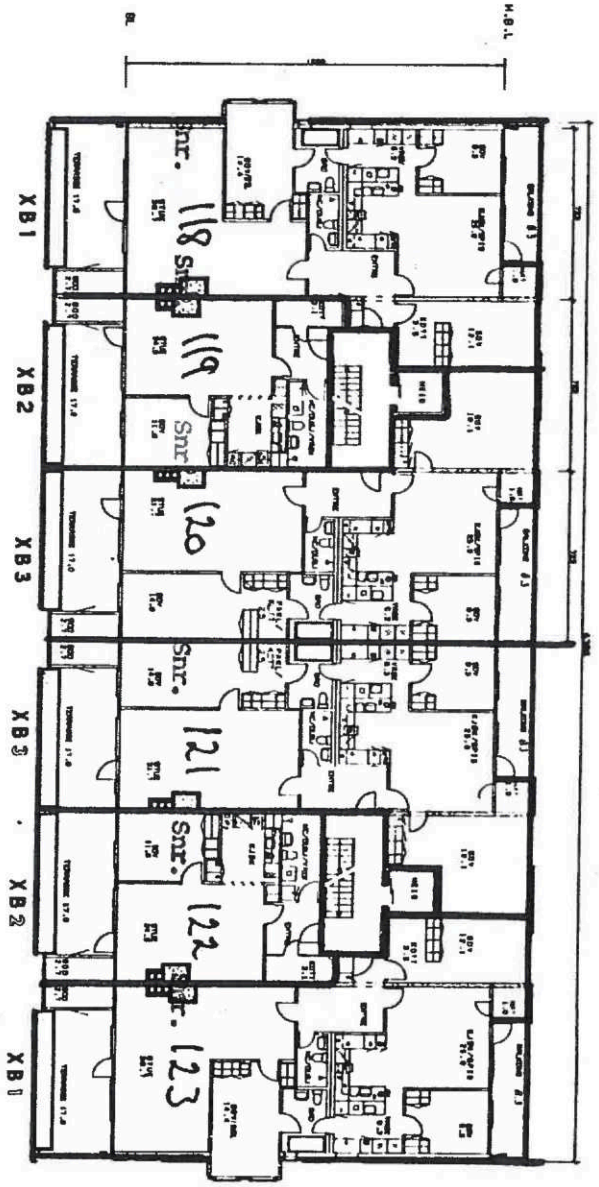
27.



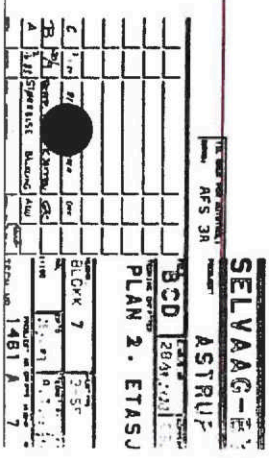
Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
BCD
PLAN 1. ETASJ
BLOKK 7

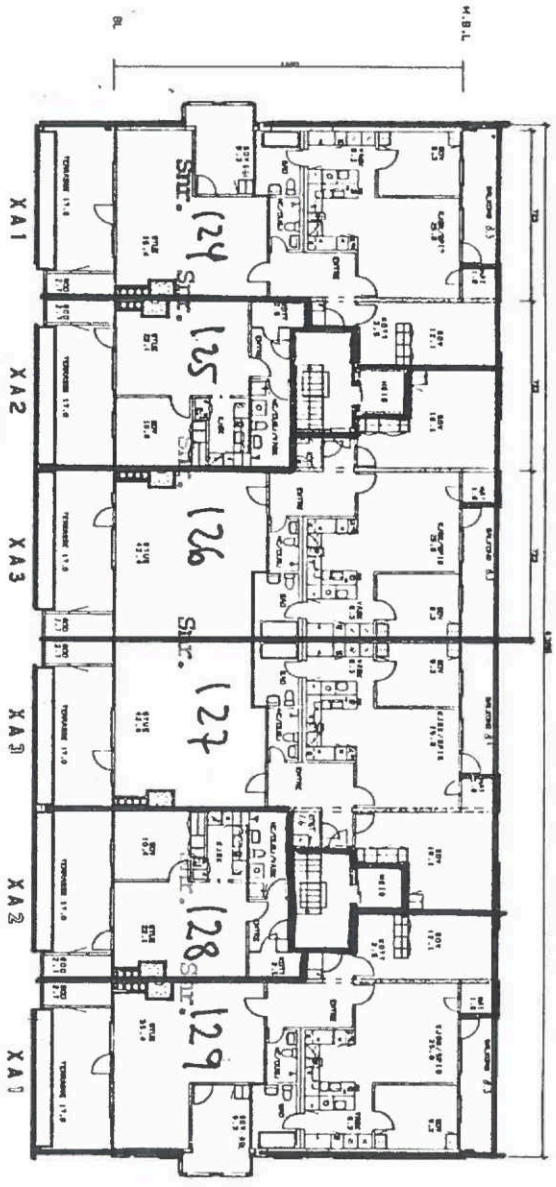
28.



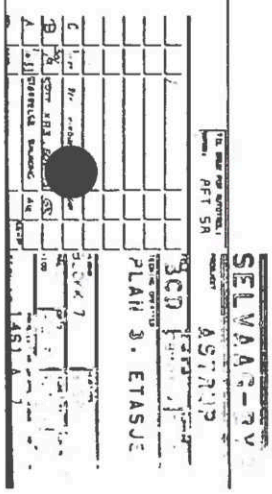
Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo



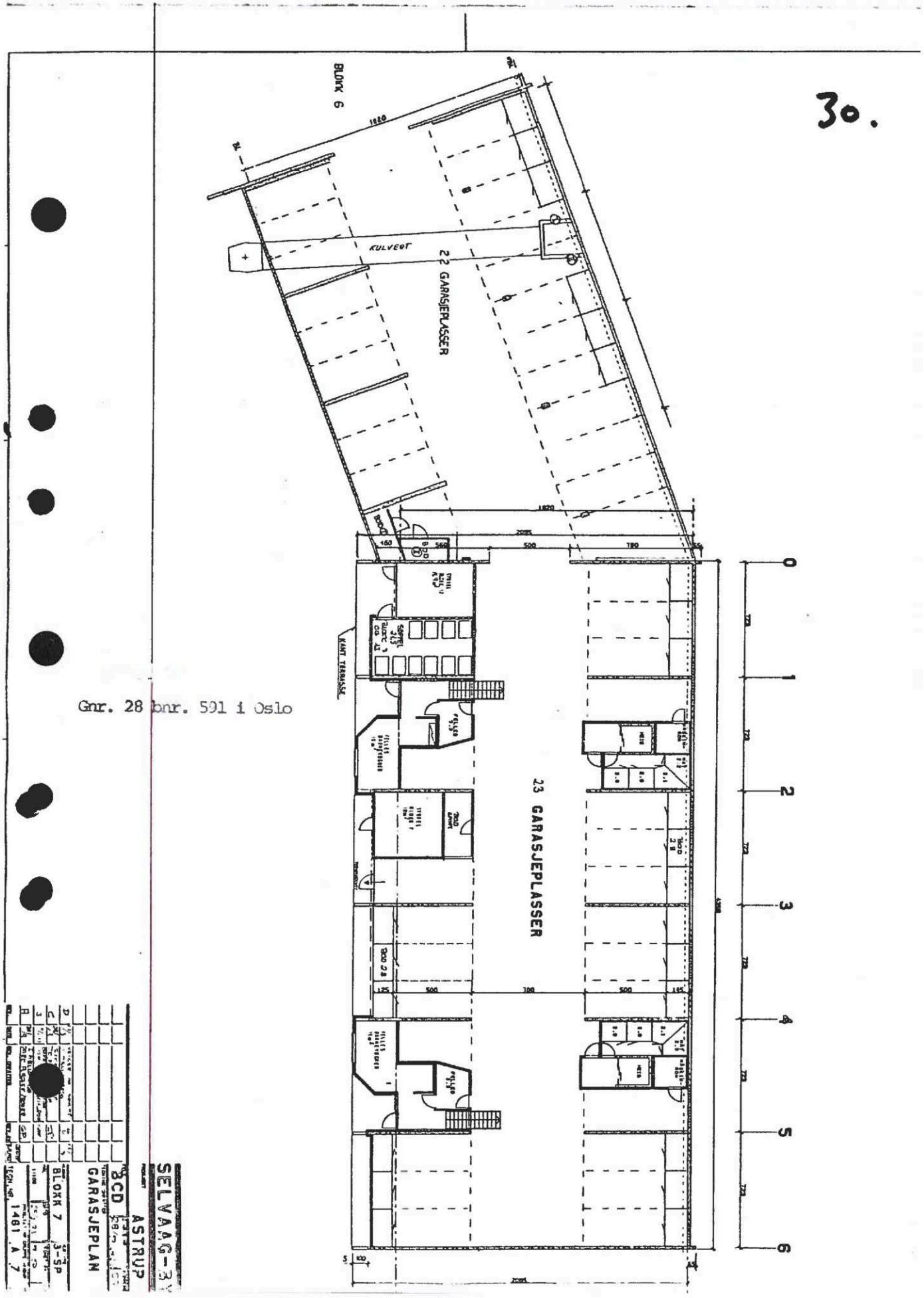
29.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo



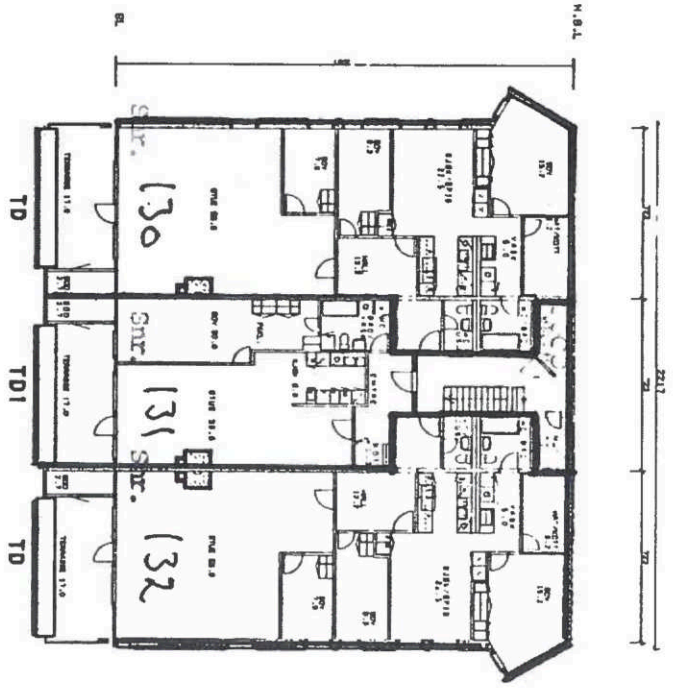
30.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

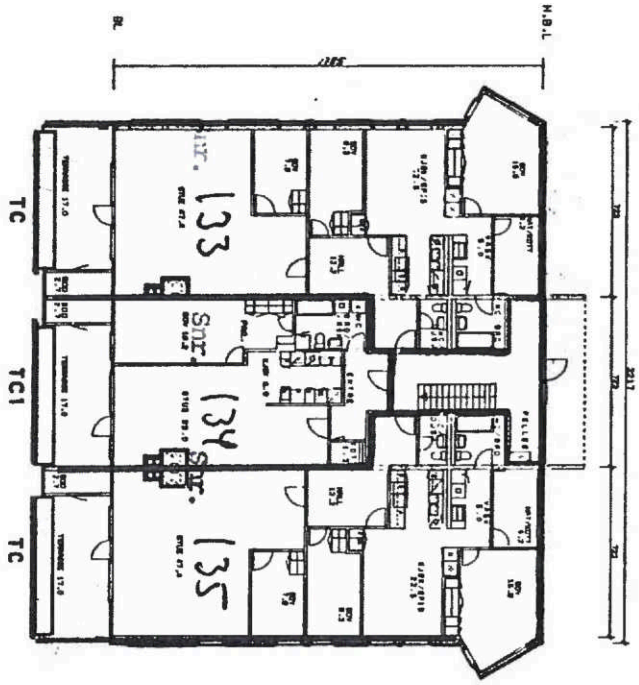
SELVAAG-3
ASTRUP
BLOKK 7
GARASJEPLAN
1461 A 7

31



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

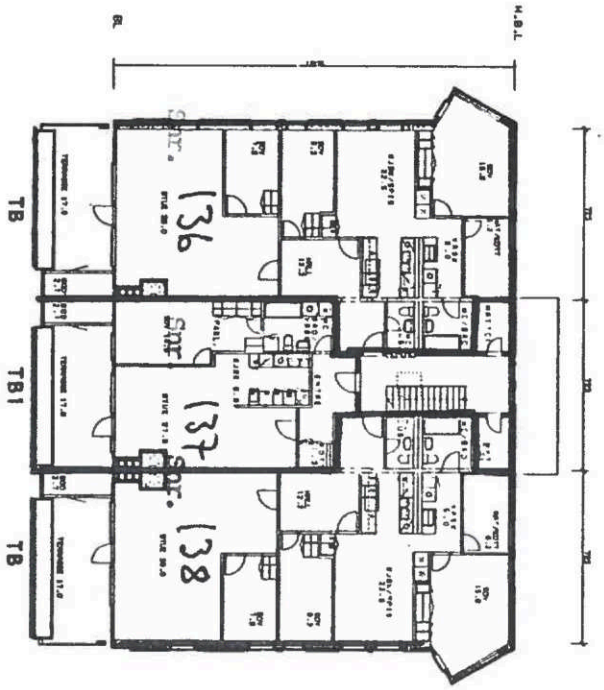
32.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-B
ASTRUP
BCD
PLAN 1. ETASJ
BLOKK B

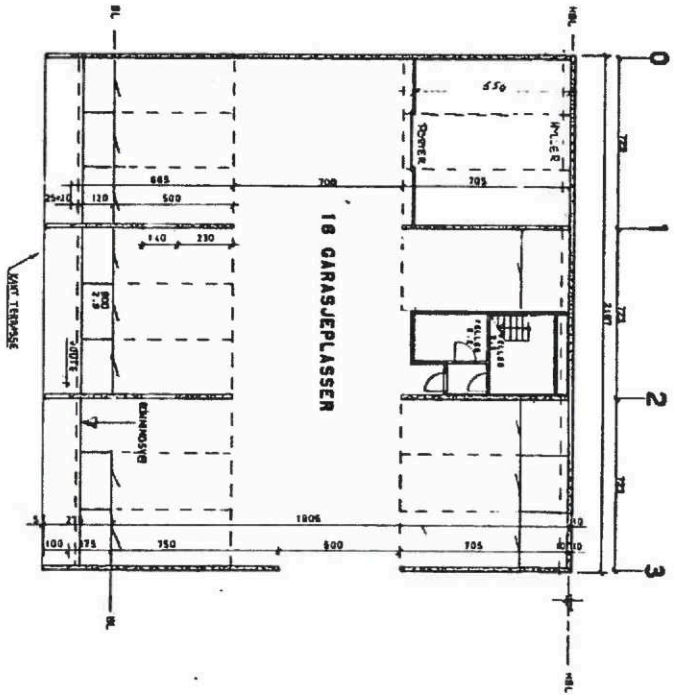
33.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-
ASTRUP
PLAN 2. ETAS.
BLOKK B
BCD

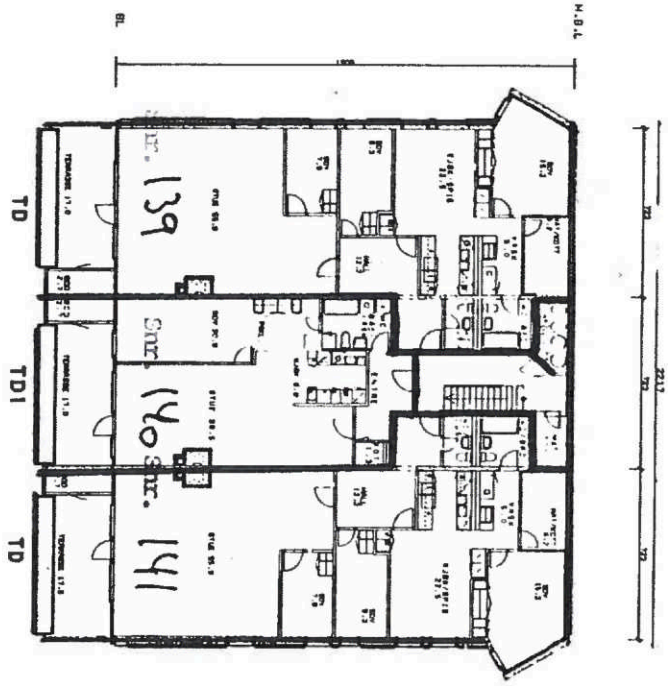
34.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
PLAN
GARASJE
BLOKK B FORKANT

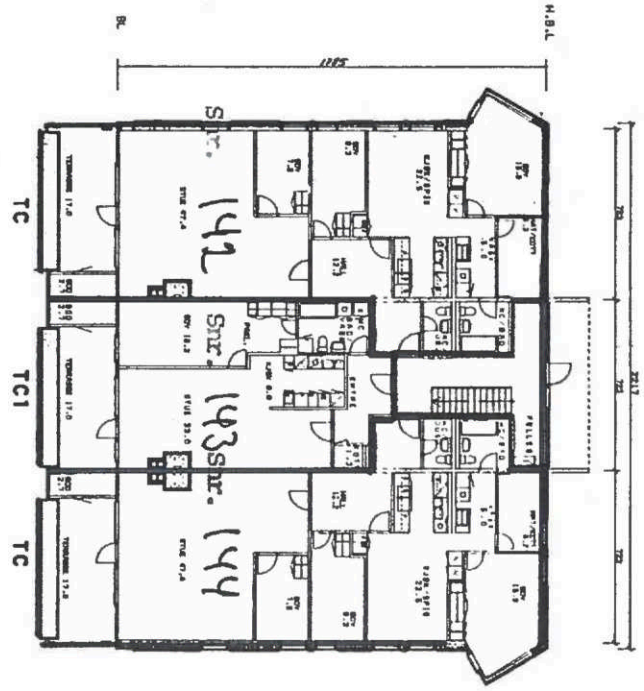
35.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
BCD
PLAN 1U. ETAS.
BLOKK P

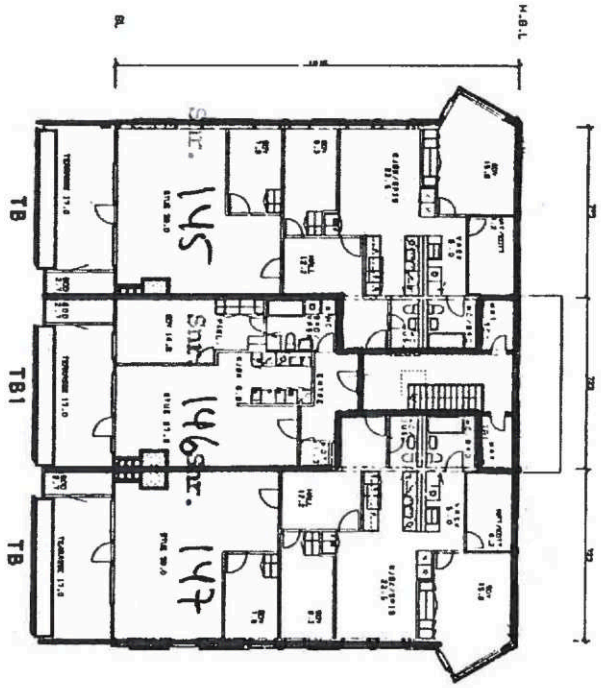
36.



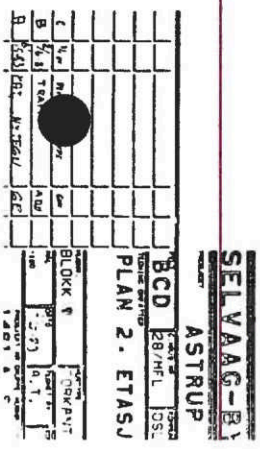
Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
PLAN 1 - ETASJE
BLOKK

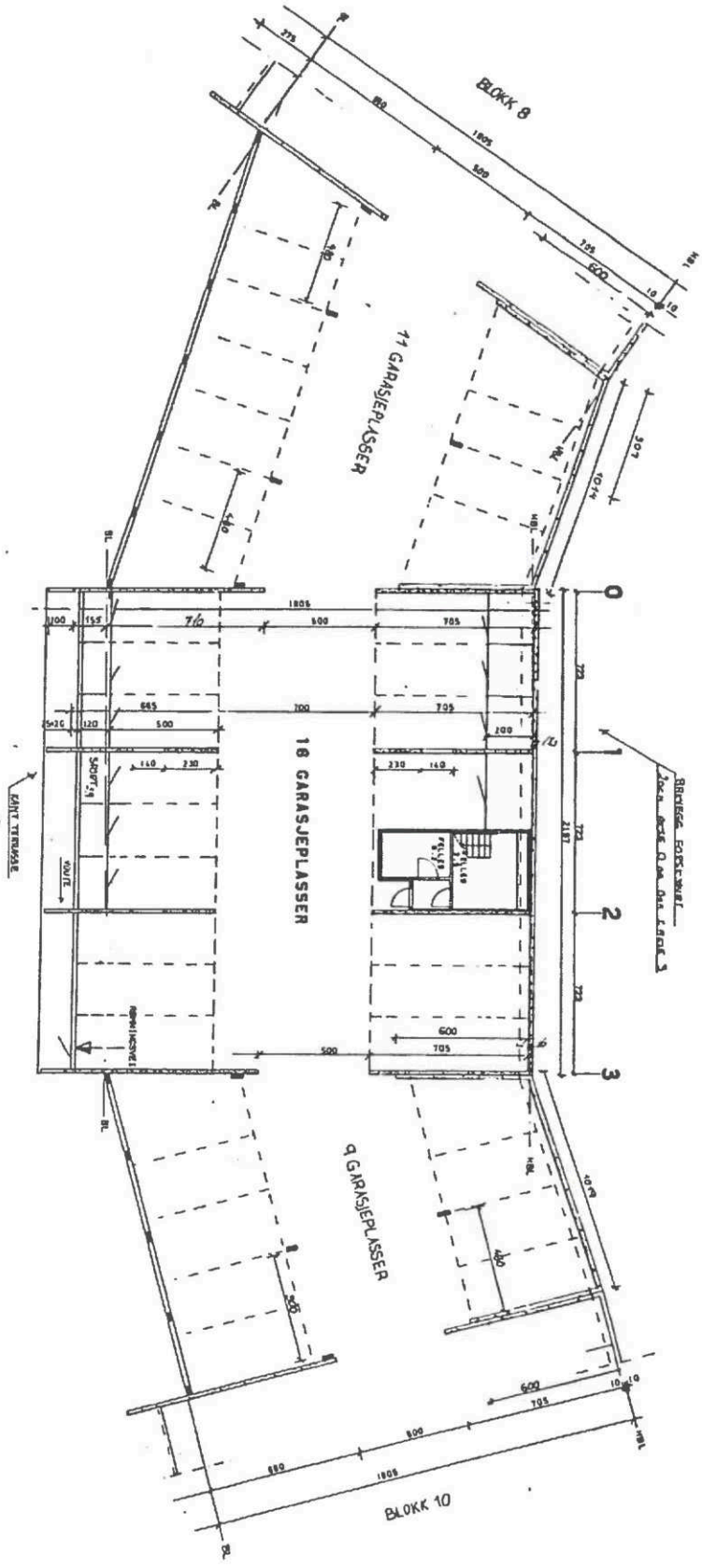
37.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo



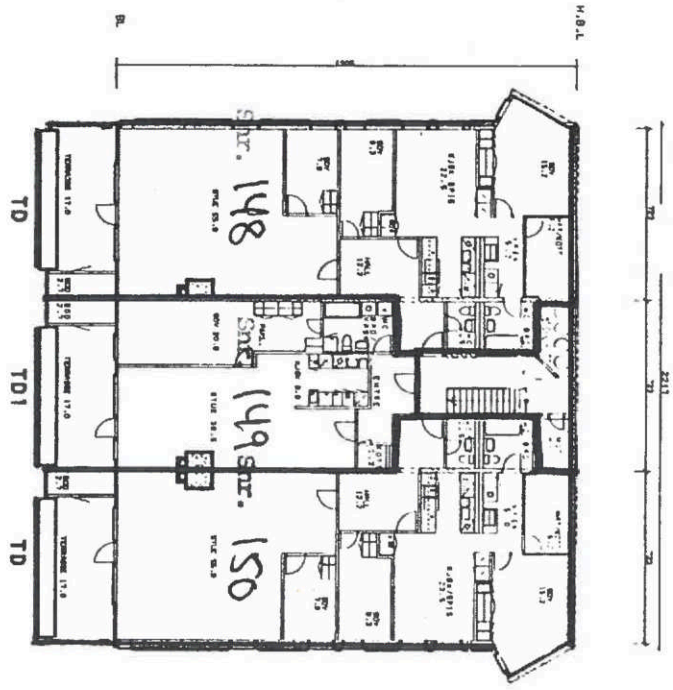
38.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
PLAN GARASJE
BLOKK 8
1481 A 9

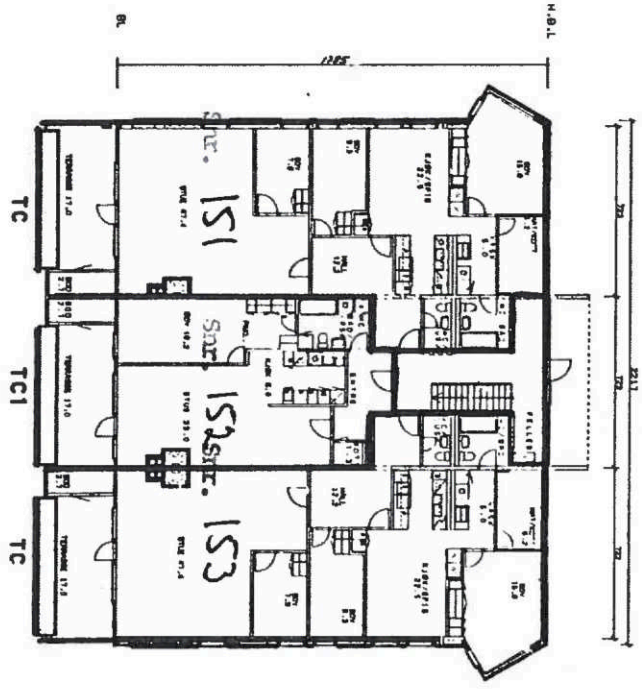
39.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
BCD
PLAN 10. ETAS.

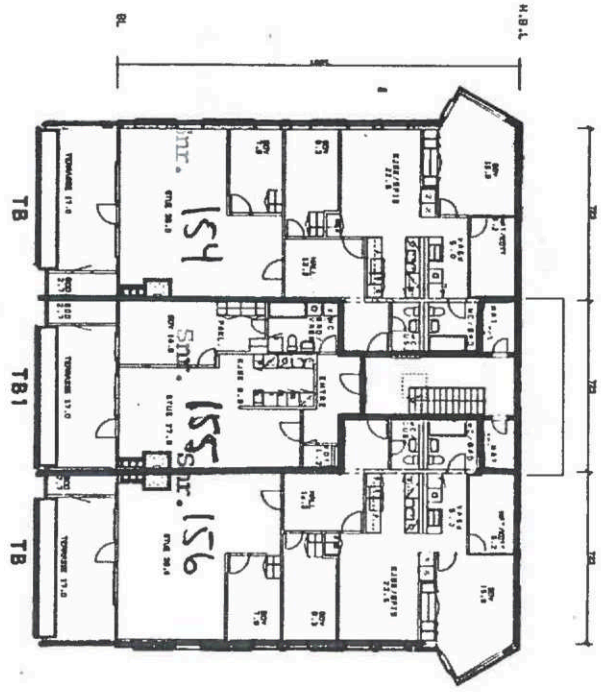
40.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-R
ASTRUP
PLAN 1. ETASJ
BLOKK 1C

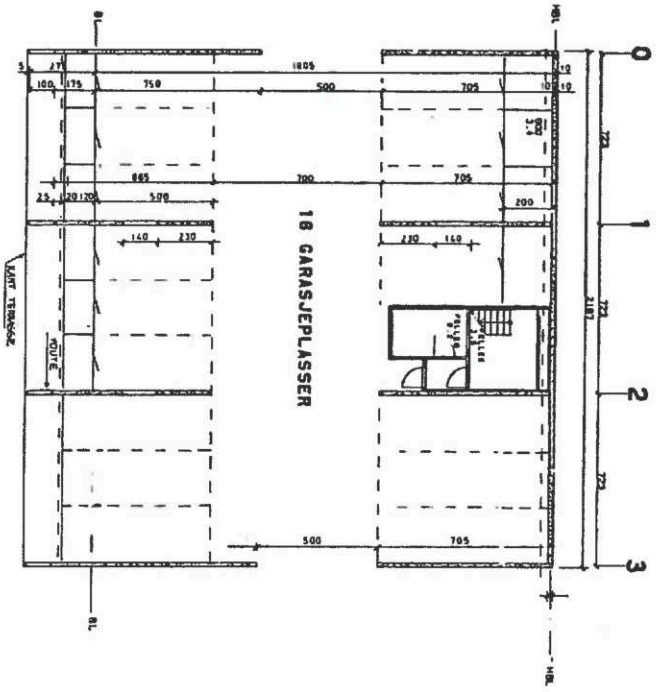
41



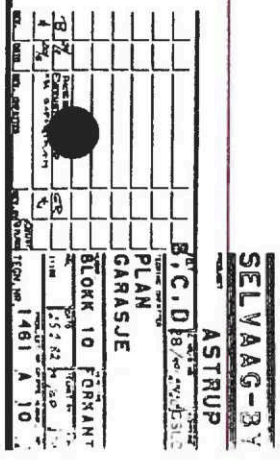
Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
BCD
PLAN 2. ETASJE
BLOKK 12
OSLO

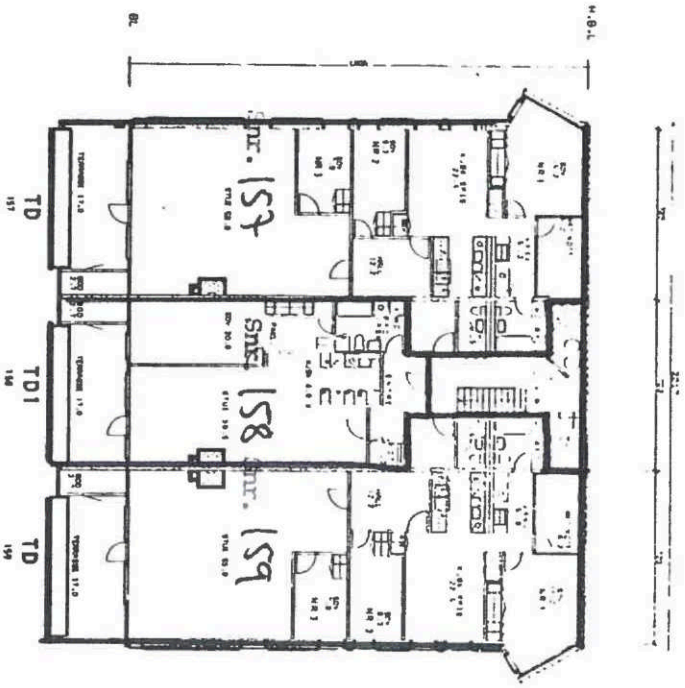
42.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

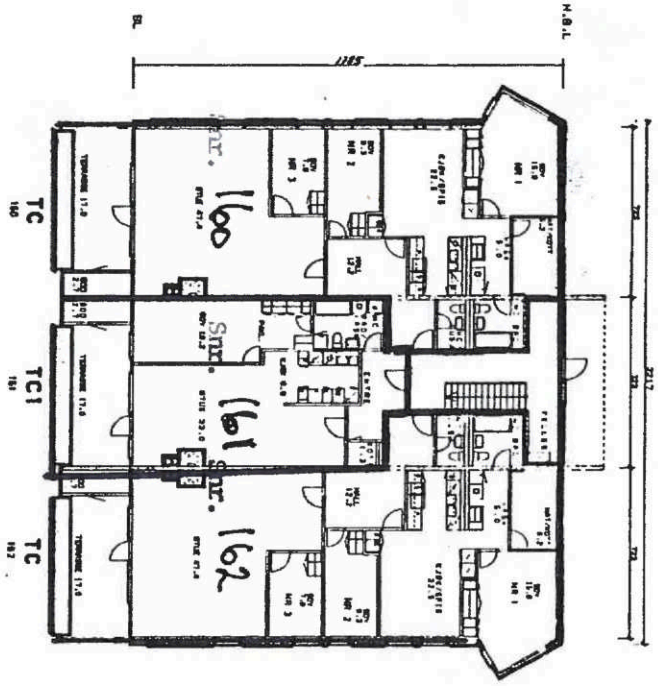


43.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

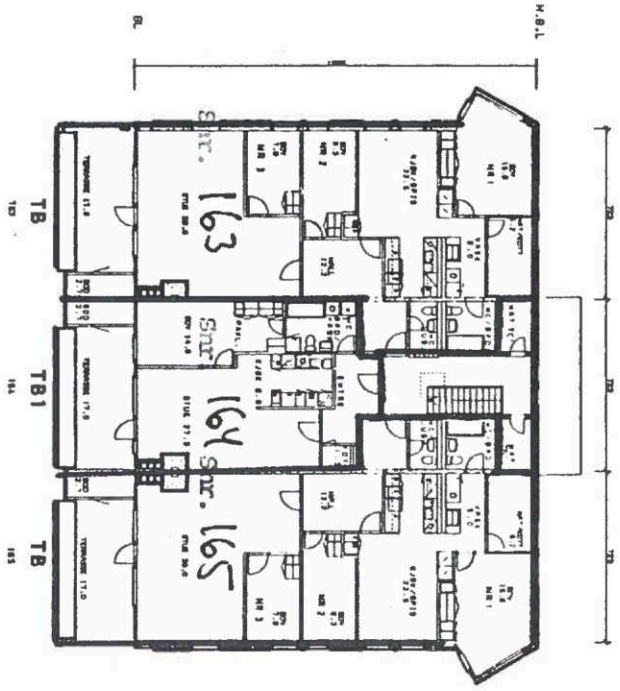
44.



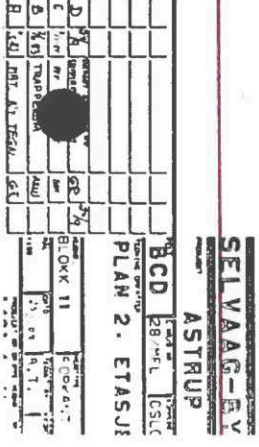
Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-B
ASTRUP
PLAN 1 - ETASJ
BLOKK 11
BCD

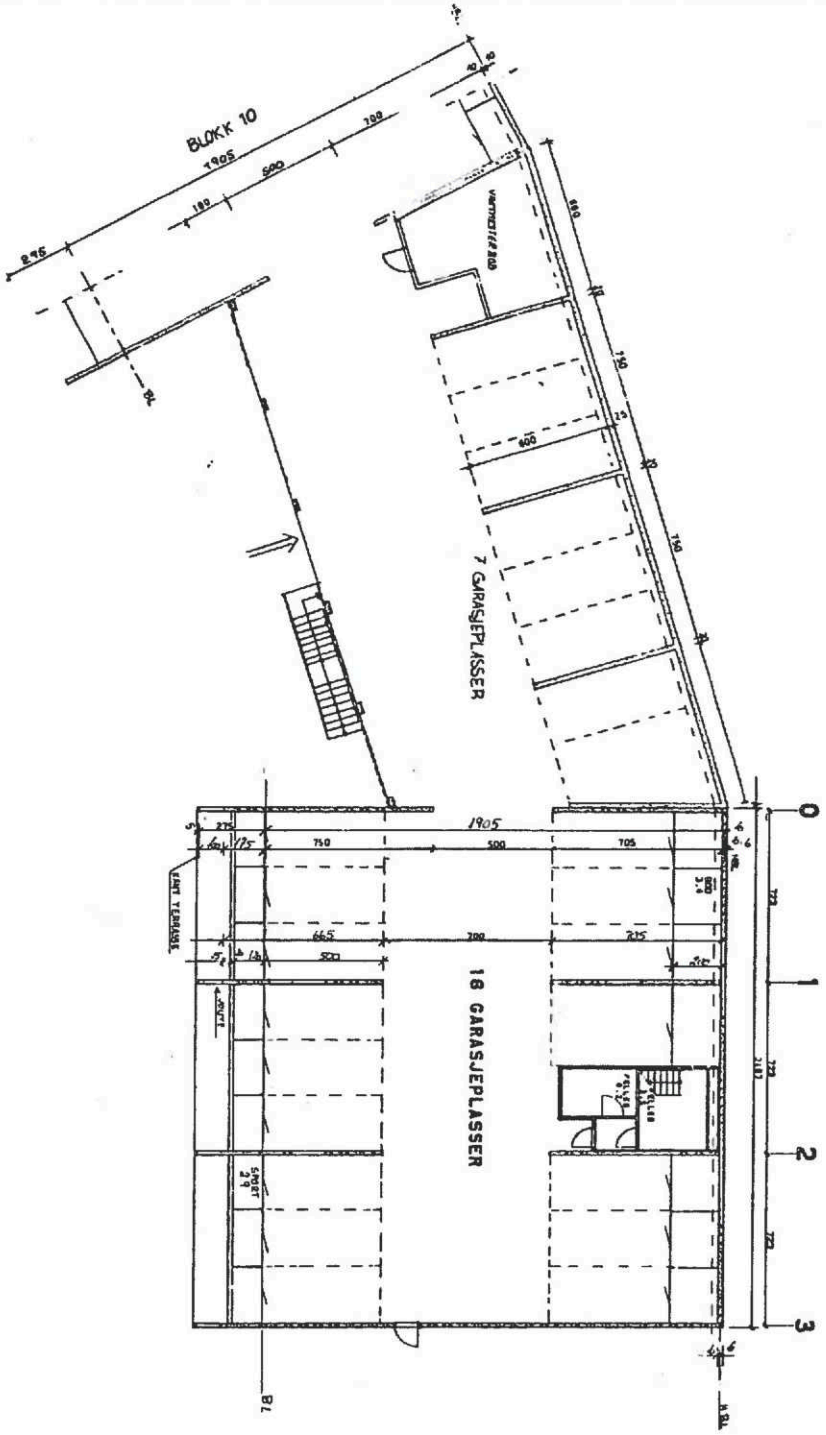
45.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo



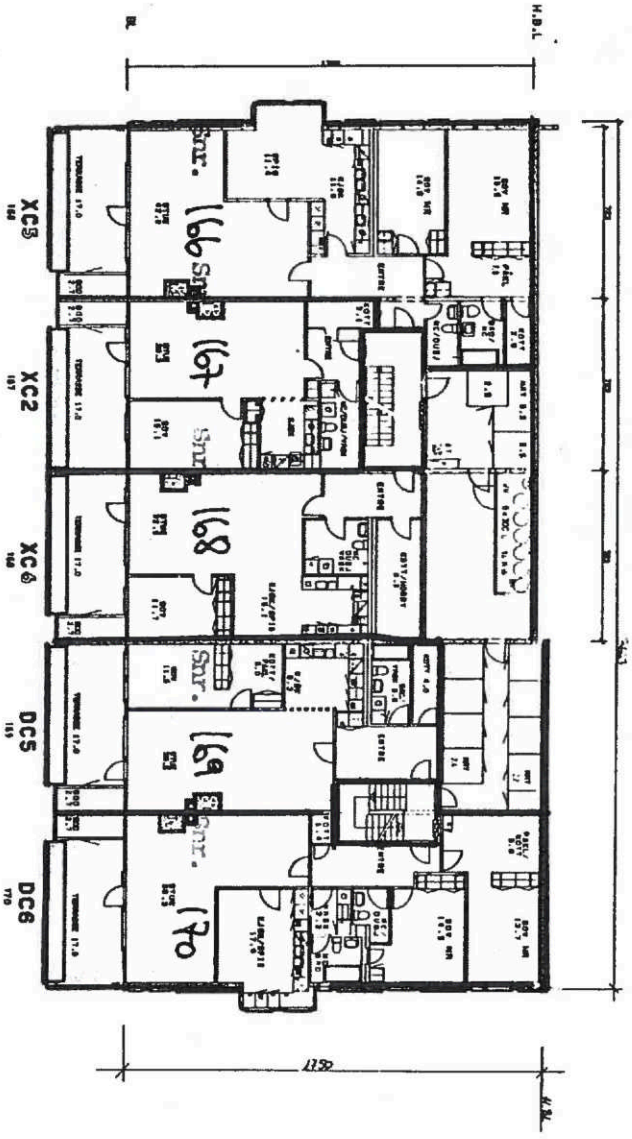
46.



Gnr. 28 bnr. 501 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
B.C.D
PLAN
GARASJE
BLOKK II FORHANT
1481 A II

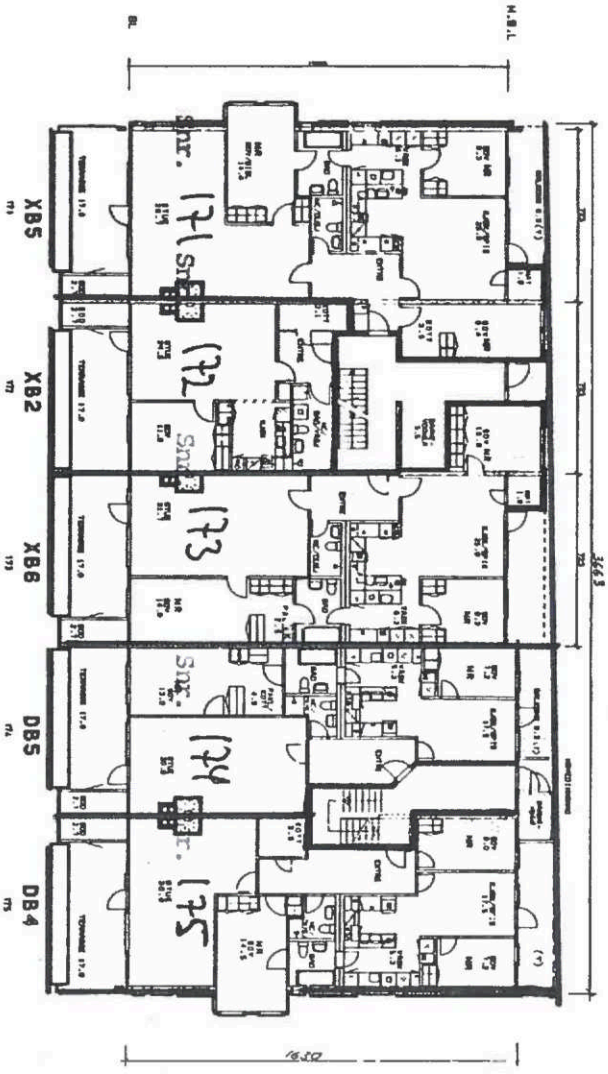
47.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-B
ASTRUP
PLAN 1U. ETAS
BLOKK 12
BCD

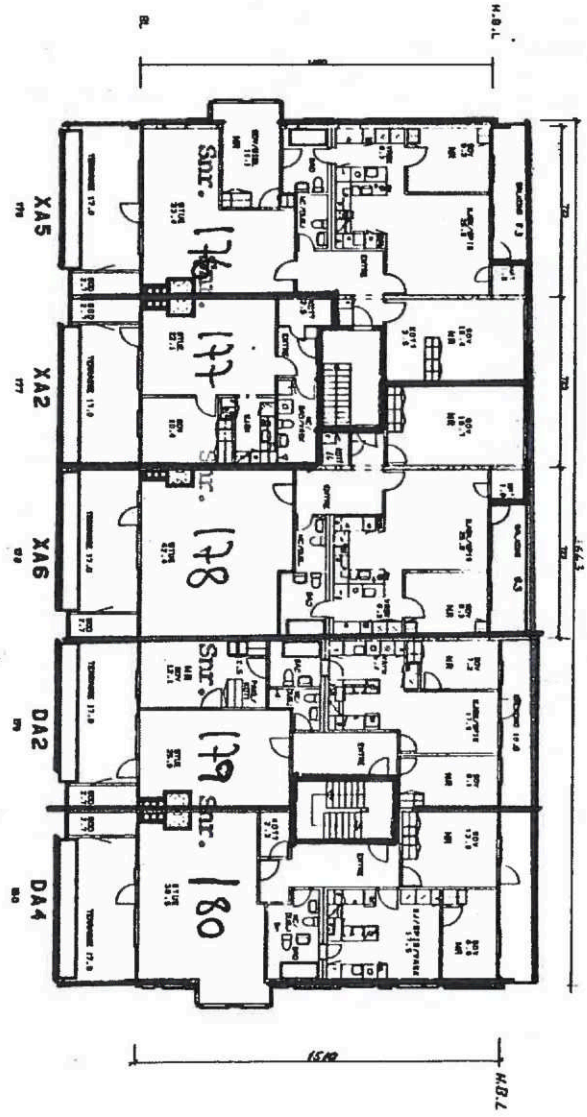
48.



bnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-
ASTRUP
PLAN 1 - ETASJ
BLOKK 12
1461 A 12

49.



Gnr. 28 bnr. 591 i Oslo

SELVAAG-BY
ASTRUP
PLAN 2. ETASJ
BLOKK 12

1

DAGBOKFØRT

27.NOV.84 060133

BYSKRIVEREN I OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

OV/LO

KOPI

Oslo, den 4. april 1986

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.591, Hoffsjef Løvenskiolds vei 37-39

Journalnr.
83/742

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
31.1.86

Bygningens art
Garasje

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

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

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

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

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

SKJ. c-15. ANDVORD. 3000.

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

Oslo, den 4.mars 1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Journalnr. 83/743
Gnr.28/bnr.213-214-591 bl. 2, Hoffsjef Løvenskiolds vei 31
Arbeidets art
Avsluttende synsforretning
Nybygg
28.1.87
Bygningens art
Boligblokk
Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3
Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3
Ansvarshavende
John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

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

Skj. c-14. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Svein Helgesen
Hoffsjef Løvenskjolds vei 37

0382 OSLO

Dato: 13 FEB 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9703819-10 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Øyvind Nesbakken | Arkivkode:

Byggeplass:	HOFFSJEF LØVENSKJOLDS VEI 37	Eiendom:	28/1196//1
Tiltakshaver:	Helgesen, Svein	Adresse:	Hoffsjef Løvenskiolds vei 37 T, 0382
Søker:	Helgesen, Svein	Adresse:	Hoffsjef Løvenskiolds vei 37 T, 0382
Tiltakstype:	terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Vest
Vest Byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

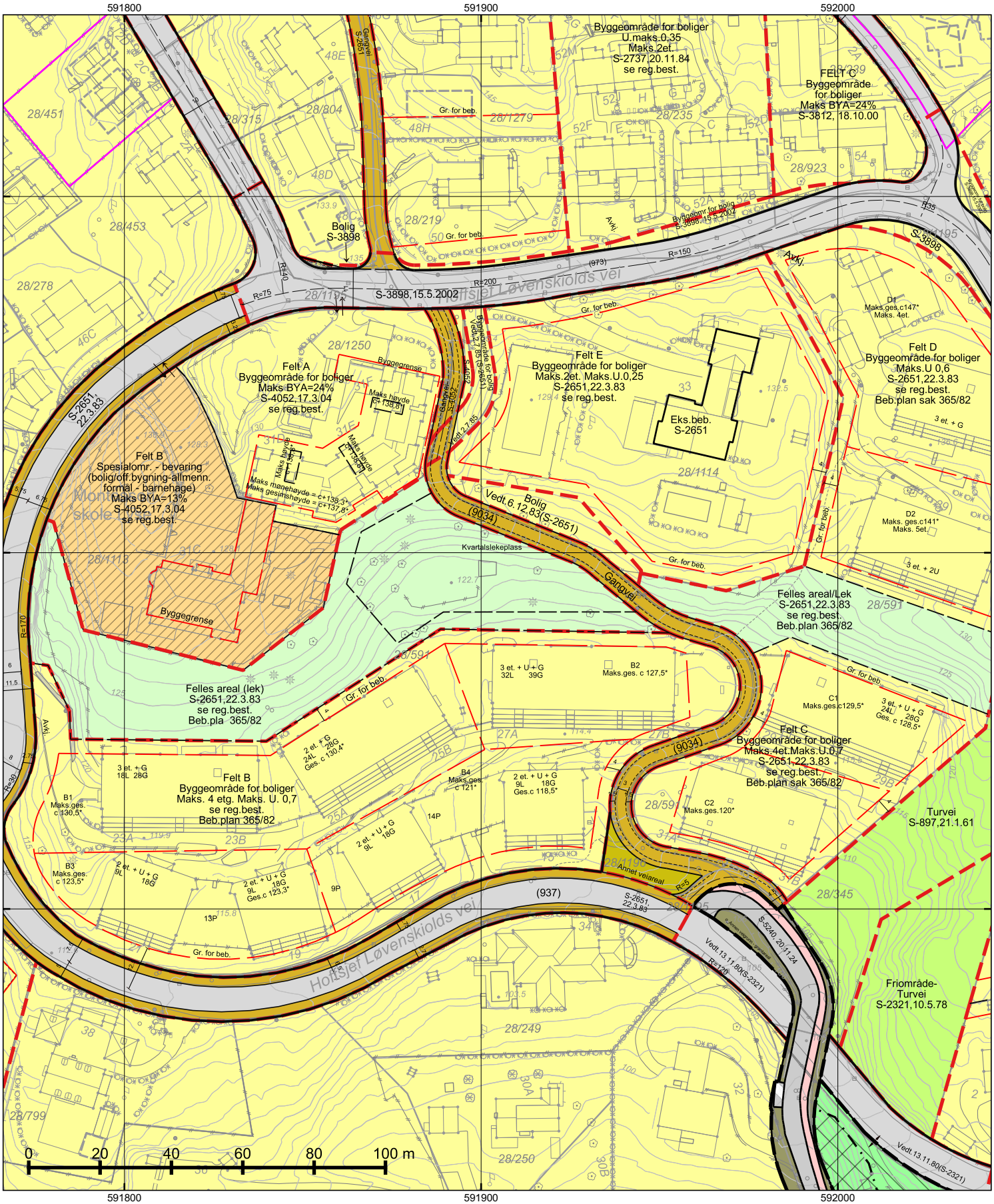
Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Vest Byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

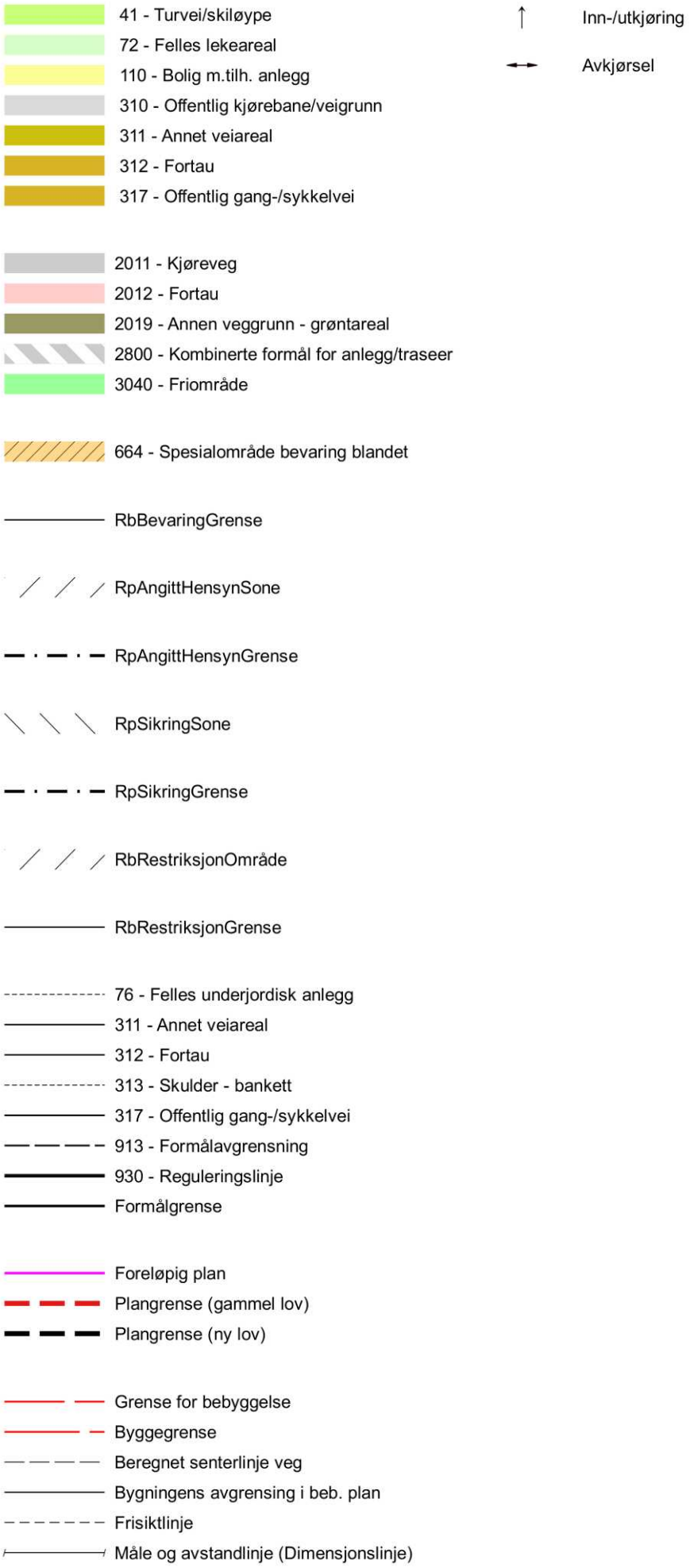
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

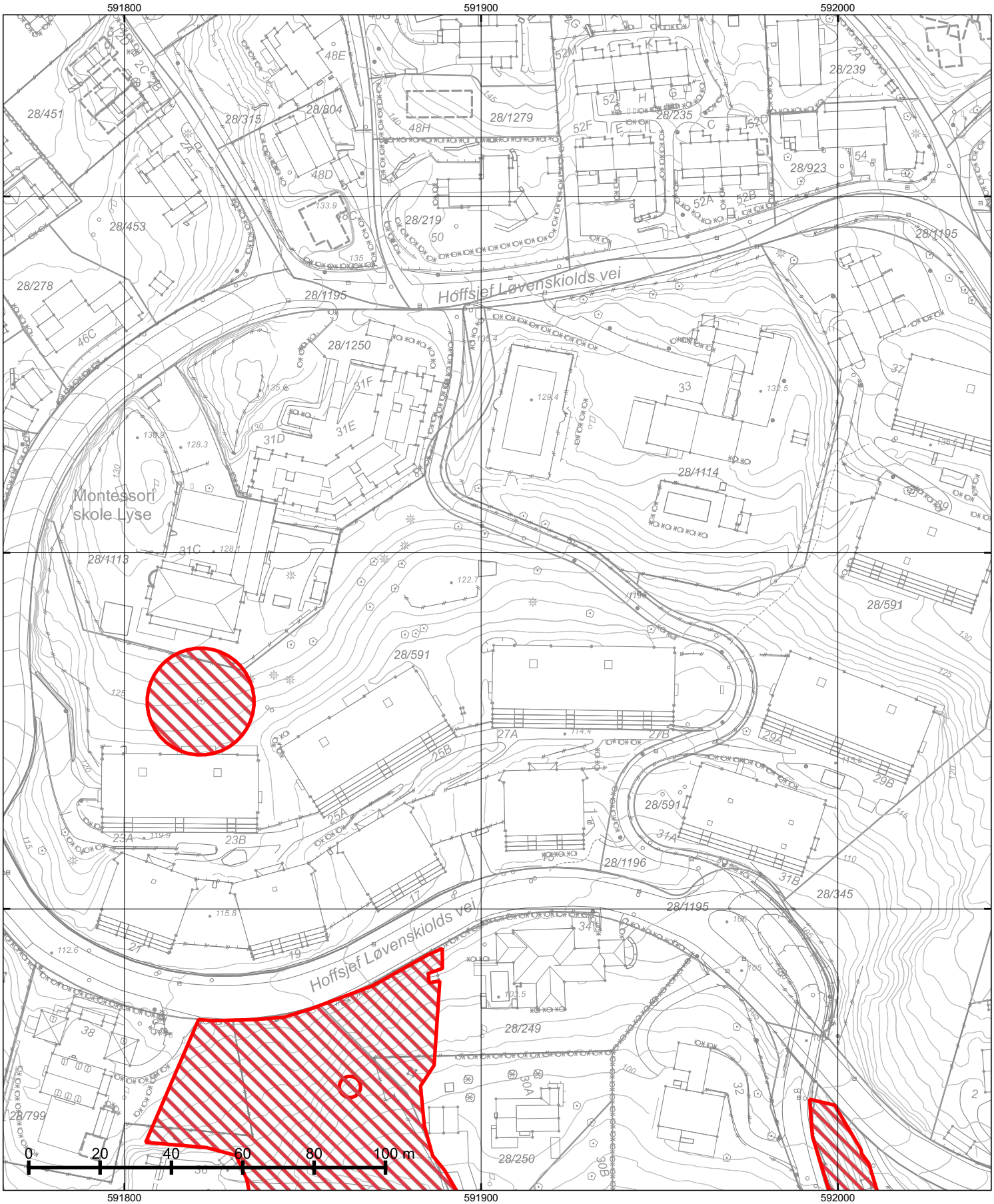
PlottID/Best.nr: 145807/ 86515737
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Adresse: HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/591

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

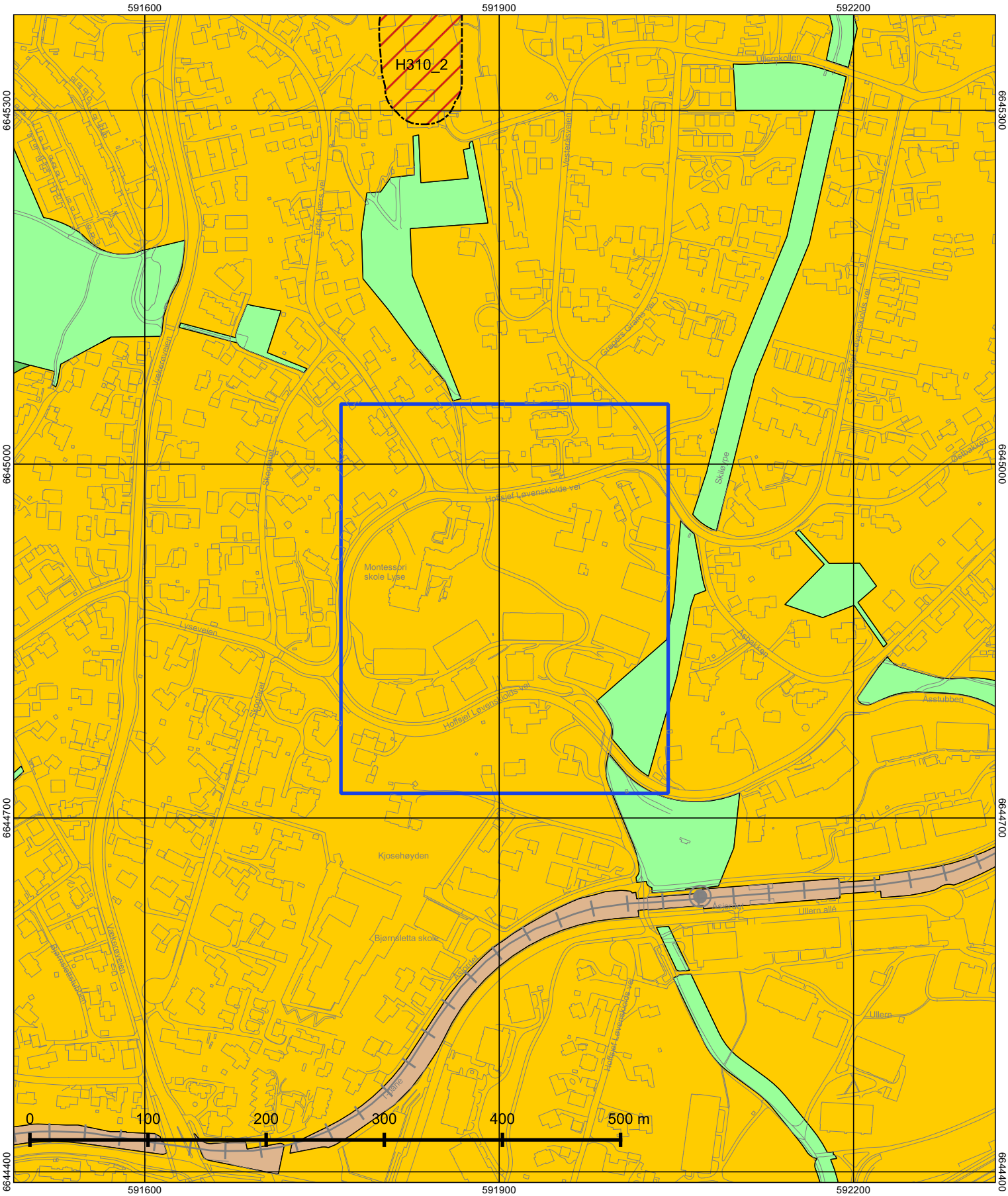
Dato: 18.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145807/ 86515737
Adresse: HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 37
Gnr/Bnr: 28/591
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145807/86515737
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

36582

Bebyggelsesplan for feltene B,C og D, gnr.28 del av bnr.213, 214, samt 591, Hoffsjef Løvenskiolds vei 31 - 39.

36582 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198204579

Vedtaksdato: 16.12.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se S-2651 med reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: S-2651

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Oslo

S-2651

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 28/213,214 og 591 Hoffsjef Løvenskiolds vei 31 - 39 og deler av Hoffsjef Løvenskiolds vei.

Vedtaksdato: 22.03.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302111
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V020785, V061283, 36582

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

REGULERINGSBESTEMMELSER til reguleringsplan for gnr. 28, bnr.-213, 214 og 591, Hoffsjef Løvenskiolds vei 31 - 39 og deler av Hoffsjef Løvenskiolds vei, Oslo kommune.

§ 1. Området er på reguleringskartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til følgende formål:
- spesialområde: bevaring - bolig/kontor
- byggeområde: boliger
- fellesareal: lek
- trafikkområde: gangvei
  vei
  annet veiareal

§ 3.
a) Innenfor felt A spesialområde/bevaring, skal eksisterende hovedbygning og sidebygning bevares.
b) Bygningene tillates bare ombygd eller modernisert under forutsetning av at bygningsfasader og takflater beholder sitt nåværende preg. Før det gis tillatelse til eksteriørmessige endringer, skal byantikvarens uttalelse innhentes.
c) Innenfor spesialområde/bevaring kan det oppføres boliger og/eller kontor i inntil 2 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad på 0,25 og innenfor den gesimshøyde som er påført kartet. Nybygget skal gis en utforming slik at fasader, takform og materialvalg er tilpasset eksisterende hovedbygning og sidebygning. Byantikvarens uttalelse skal innhentes.

§ 4. Innenfor byggeområde for bolig kan det i feltene B og C og D oppføres boliger i inntil 4 etasjer og i del av felt D 5 etasjer. Maks. utnyttelsesgrad skal være 0,7 for felt B, 0,7 for felt C, og 0,6 for felt D. Maks. gesimshøyder er påført reguleringskartet.

§ 5.
a) Parkering skal anordnes etter følgende norm:

Leilighetstype	Byggenorm	Planleggingsnorm	Lett utbyggbart/ reserve
Villa, småhus med egen garasjering	2,0	2,0	
Småhus med felles Garasjering	1,0	1,3 +	0,3
Rekkehus (4 rom og større) 5 roms	Leiligheter	0,2 til besøk.	0,2 til besøk
Leiligheter, 4 roms	0,8 +0,1 til besøk	1,1 +0,1 til besøk	0,15
Leiligheter, 3 roms	0,7 +0,1 til besøk	1,1 +0,1 til besøk	0,15
Leiligheter, 2 roms og mindre	0,5 +0,1 til besøk	0,8 +0,1 til besøk	0,15

Plasser i feltene B, C og D skal anordnes i eller under bebyggelse.
Kontor:
Det skal avsettes 15 biloppstillingsplasser pr 1000 m2 kontor areal.

b) Felt A skal ha atkomst fra øverste del av offentlig gangvei angitt med pil på reguleringskartet.
Feltene B 1 og B 4 skal ha atkomst fra Hoffsjef Løvenskiolds vei syd for og/eller vest for feltene.
Felt C skal ha atkomst via felt B. Atkomsten skal krysse gangveien planskilt.
Feltene D og E skal ha atkomst fra Hoffsjef Løvenskiolds vei nord for feltene som angitt med pil på reguleringskartet.

§ 6.
a) Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet godkjenne samlet bebyggelsesplan for feltene B,C og D.
b) Lekearealer skal anordnes etter følgende norm:
   - 1 sandlekeplass, 150 - 200 m2, pr. 25 leiligheter, maks. 50 m fra entredør,
   - 1 kvartalslekeplass, 1 500 - 2000 m2, pr. 200 leiligheter, maks. 100 - 150 m fra entredør.
c) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden.
Eruptivgangen gjennom området skal være i den grad det er mulig bevares og stå utildekket.
Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser til riggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

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

Oslo

S-3898

Frits Kiærs vei og deler av Hoffsjef Løvenskiolds vei. Bydel Ullern. Offentlig trafikkområde - vei, fortau og gangvei, Byggeområde-bolig, Friområde-turvei samt spesialområde-frisikt-sone.

Vedtaksdato: 15.05.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200006184
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200006184

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRITS KIÆRS VEI OG DELER AV HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på kart merket VEP-00003, datert 15.09.2000.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- offentlig trafikkområde - vei og fortau
- offentlig trafikkområde - gangvei
- byggeområde - bolig
- friområde - turvei
- spesialområde - frisiktsoner

§ 3. Byggeområde – bolig
Veiareal som omreguleres til byggeområde - bolig får de samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligareal.

§ 4. Offentlig trafikkområde - vei og fortau
Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utarbeidet detaljplan som viser fortau, kjørebaner, ev. forstøtningsmurer og lignende.

Ved utforming av detaljplanen skal det legges vekt på god terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon. Det skal legges særlig vekt på utforming av overgangen til/avslutningene mot de private boligtomtene. Større trær (stammeomkrets lik eller større enn 60 cm målt 60 cm over terreng) og annen karakteristisk vegetasjon (f.eks. hekkplantinger) skal måles inn og avmerkes på planen.

Detaljplanen blir bindende for gjennomføring av de nevnte tiltakene.

§ 5. Offentlig trafikkområde – gangvei
På gangveien mellom Hoffsjef Løvenskiolds vei og regulert friområde tillates det kjøretrafikk til boligeiendommene gnr. 28/bnr. 219, 28/234, 28/315, 28/352 og 28/804.

§ 6. Spesialområde – frisiktsoner
I de regulerte frisiktsonene i forbindelse med veikryss er det ikke tillatt å føre opp gjerder, murer o.l. eller etablere vegetasjon i en høyde over 0,5 m over de tilstøtende veiers planum. Arealene innenfor frisiktsonene må heller ikke brukes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt.

Oslo

S-3133

Endret reguleringsplan med vist bebyggelse og regulerings- bestemmelser for gnr.28 bnr.218 m.fl. Hoffsjef Løvenskiolds vei 42 - 44 - Boliger.

Vedtaksdato: 20.09.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850040
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN MED VIST BEBYGGELSE FOR GNR. 28, BNR. 218 M. FL., HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 42-44.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger. Tomteutnyttelsen skal ikke overstige 57 %.

§ 3. Innenfor byggeområdet for boliger kan det oppføres terrasseblokker i inntil 3 etasjer + garasjekjeller. Maks gesimshøyde skal ikke overstige cote 122 for blokk 1, cote 121 for blokk 2 og 5, cote 120 for blokk 3 og 4.

§ 4. Det skal opparbeides min. 1,9 biloppstillingsplasser pr. leilighet inkl. gjesteparkering. Maks. 15 plasser tillates lagt på terreng.

§ 5. Eksisterende villa i Hoffsjef Løvenskiolds vei 44 skal ha rett til kjøreatkomst via eksisterende avkjørsel til Hoffsjef Løvenskiolds vei.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta som viser eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon og areal for leik og opphold, jfr. paragraf 69 i plan- og bygningsloven.
Eksisterende vegetasjon som skal bevares skal måles inn på utomhusplanen og være tilstrekkelig sikret før byggearbeidene igangsettes.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0278 (Christel Annette Larsen)
Vår referanse: 3795544/26788406
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 121

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12089	105	12.9.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	591	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/12089/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 10:39

12089
12 SEP 1967

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede som eier av Hoffsjef Løvenskiolds vei gnr. 28, bnr. 214, tomt nr. 2 avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avløyses uten Oslo Vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av Hoffsjef Løvenskiolds vei gnr. 28, bnr. 214, tomt nr. 2 forplikter seg til å sløyfe kloakkpumpeanlegget og forbinde eiendommens kloakkuttrekk ved naturlig fall til hovedkloakk så snart det er lagt sånn hovedkloakk som er tilgjengelig for eiendommen.

Undertegnede forplikter seg videre til å sørge for at kloakkpumpeanlegget med jevne mellomrom, minst 1 gang pr. år, blir undergitt sakkyndig kontroll og ettersyn slik at det til enhver tid er i driftsmessig og forskriftsmessig korrekt stand.

Oslo, den 8/9 1967.

Eier av Hoffsjef Løvenskiolds vei
gnr. 28, bnr. 214, tomt nr. 2

Avskriftens riktighet bekreftes:
RA.

12089 12/9 67

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0278 (Christel Annette Larsen)
Vår referanse: 3795545/26788411
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 120

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
26933	105	21.9.1983	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	591	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Nettst. nr. 5147
Hoffsjef Løvenskioldsvei 33 v/bl. 5-6

DAGBOKFØRT
21.SEP.83 26933
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

K O N T R A K T

mellom A/S Selvaagbygg på vegne av et stiftende selskap A/S Lysebygg, nedenfor benevnt SB, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på gnr. 28 bnr. 214.

§ 1.

SB avstår herved til OL et rom beliggende som vist på OL's stasjonstegning nr. 1-16984, datert 14.4.83, hvis størrelse og utforming er omforenet mellom SB og OL, og forøvrig utført etter Bygningskontrollens krav.

I overensstemmelse med godtatt anbud basert på OL's stasjonstegning og generelle bygge- og anbudsbeskrivelse bekoster OL byggingen av stasjonsrommet, inkl. tilfredsstillende ventilasjonsanordninger.

OL utfører og bekoster selv all elektrisk installasjon i rommet. Det bygningstekniske utstyr, som er oppført på tegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av OL. Vedlikehold av dette utstyr samt innvendig vedlikehold påhviler OL.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler/ledninger ut fra nettstasjonen til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør, kanaler o.l. som er OL uvedkommende, tillates ikke ført gjennom rommet. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terreng.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i såfall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet uten omkostninger for SB.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 26/8-83

pr.pr. A/S SELVAAGBYGG

Harald Hertzberg

Oslo Lysverker:

Arne Finstad
adm.direktør

Johan Fr.Ziesler
elverksjef

Som hjemmelsinnehavere samtykker vi i tinglysning av kontrakten.

Nils Jørgen Astrup Cecilie Astrup

P.v.a. våre umyndige barn Nils, Heddy og Bettina Astrup

Nils Jørgen Astrup Mariann Astrup

./.

Avskriftens riktighet bekreftes

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 20.september 1983.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0278 (Christel Annette Larsen)
Vår referanse: 3795547/26788421
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 119

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14660	105	5.3.1986	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	591	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

E R K L Æ R I N G

Undertegnede A/S Selvaagbygg som i.h.t. erklæring tinglyst 26.november 1984 på gnr. 28 bnr. 591 har eksklusiv og stedsevarig bruksrett til 60 garasjeplasser på eiendommen, overdrar herved retten til en av disse plassene til

Sæmund Lombnæs

pnr. 111228-[redacted]

For denne rett er det betalt kr 45.000,-.

Oslo, 10.2. 1986

A/S SELVAAGBYGG

Olav Selvaag

Undertegnede bekrefter at Olav Selvaag har undertegnet denne erklæring i mitt nærvær.

Oslo, 10.2. 1986

DAGBOKFØRT

05.MRS.86 014660

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0278 (Christel Annette Larsen)
Vår referanse: 3795543/26788401
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 118

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12088	105	12.9.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	591	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

12 SEP. 1967

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Gr. nr. 28 Br. nr. 214
Hoffsjef Løvenskiolds vei gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den ..../.... 19....

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Avskrift

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0278 (Christel Annette Larsen)
Vår referanse: 3795542/26788396
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 117

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3375	105	13.3.1954	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	591	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/3375/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 10:37

Regbokført
13 MAI 1954 3375

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 31 Hoff tjf. Tomtekioskvei gnr. 28 bnr. 218 ~~gate~~ vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 10/3 1954

A/s CUSTODIA
Nils Astrup
Skjøteinnehaver.

A/s CUSTODIA
Nils Astrup
Eier

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0278 (Christel Annette Larsen)
Vår referanse: 3795546/26788416
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 116

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
59885	105	26.11.1984	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	591	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

E R K L Æ R I N G

Vi gir herved A/S Selvaagbygg bruksrett til 60 garasjeplasser etter nærmere anvisning på gnr. 28 bnr. 591 i Oslo.

Bruksretten er vederlagsfri.

Oslo, den 29. oktober 1984

LYSEBYGG A/S

Nils J. Astrup

Thomas D'Arcy Shepherd

Halfdan Kielland

Herved bekreftes at underskriverne har undertegnet erklæringen i mitt nærvær, og at de alle er over 18 år.

d.u.s.

Otto Chr. Hagemann
høyesterettsadvokat

DAGBOKFØRT

26.NOV.84 059885

BYSKRIVEREN I OSLO

Rett avskrift

Høyesterettsadvokat

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 37

Dato: 18.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515737
8648334

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 591

Vi viser til bestilling av 20250718 for HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 37.

GNR. 28 BNR. 591

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.11.1953.

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

28173 m²

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

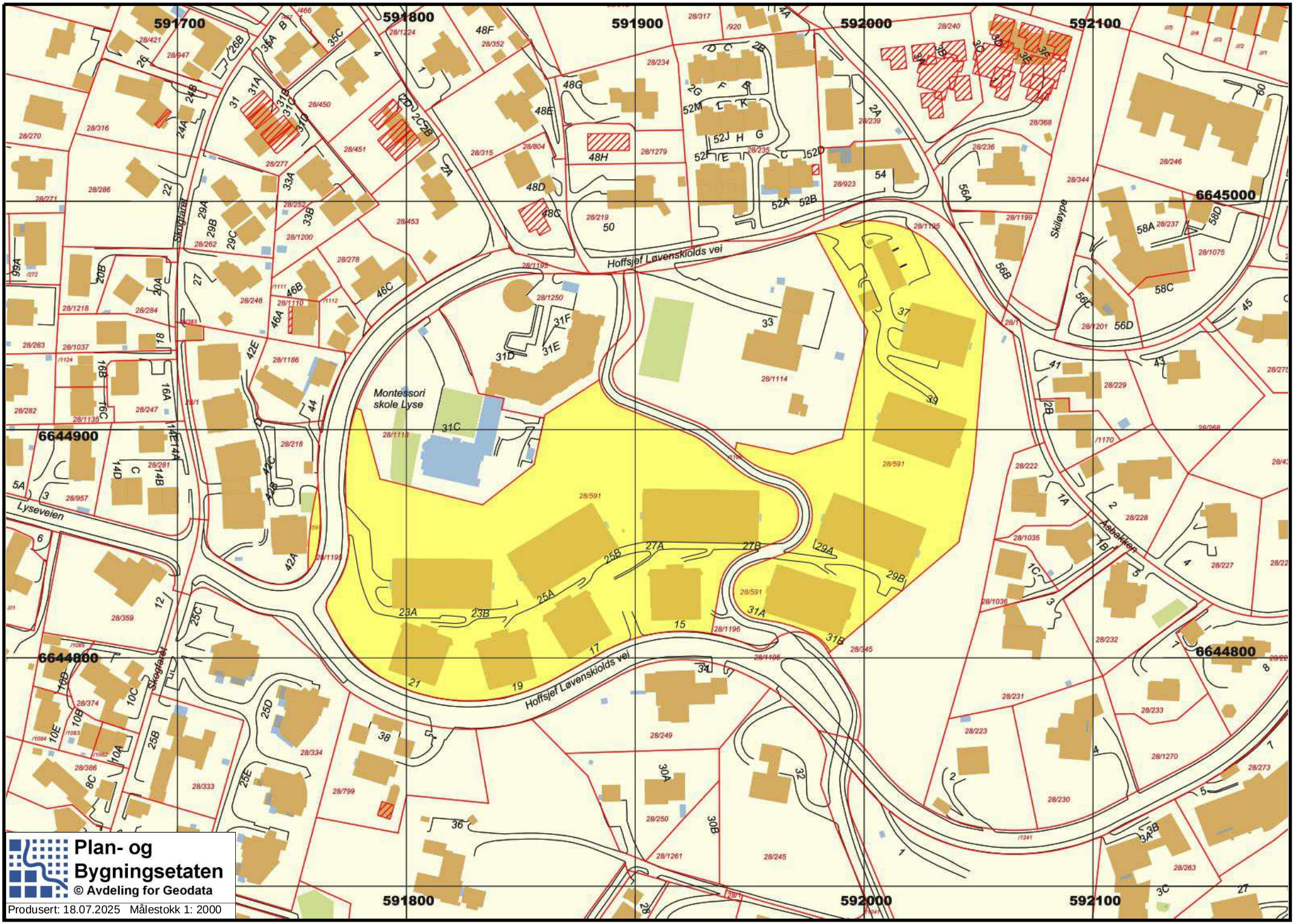
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


591700
591800
591900
592000
592100
6645000
6644900
6644800
Hoffsjef Løvenskiolds vei
Montessori skole Lyse
Lyseveien
Skogfaret
Skiløype
Asbakken
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 18.07.2025 Målestokk 1: 2000

Hoffsjef Løvenskiolds vei 37

Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	8 min 0.6 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyseveien Linje 42, 42N	8 min 0.7 km
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	9 min 0.6 km
Sollerud Linje 13	18 min 1.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.2 km

BARNEHAGER

Skogfuglen barnehage (0-5 år) 56 barn	5 min 0.4 km
Slalåmveien barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Ullern Dagligvare	8 min
Kiwi Ullern Allé	10 min

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

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	21 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	19 min
Røa Vinmonopol	24 min

SPORT

Skogfaret Vel	7 min
Bjørnsletta skole	9 min
MOVA Ullern	11 min
Basic Treningssenter	18 min

«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

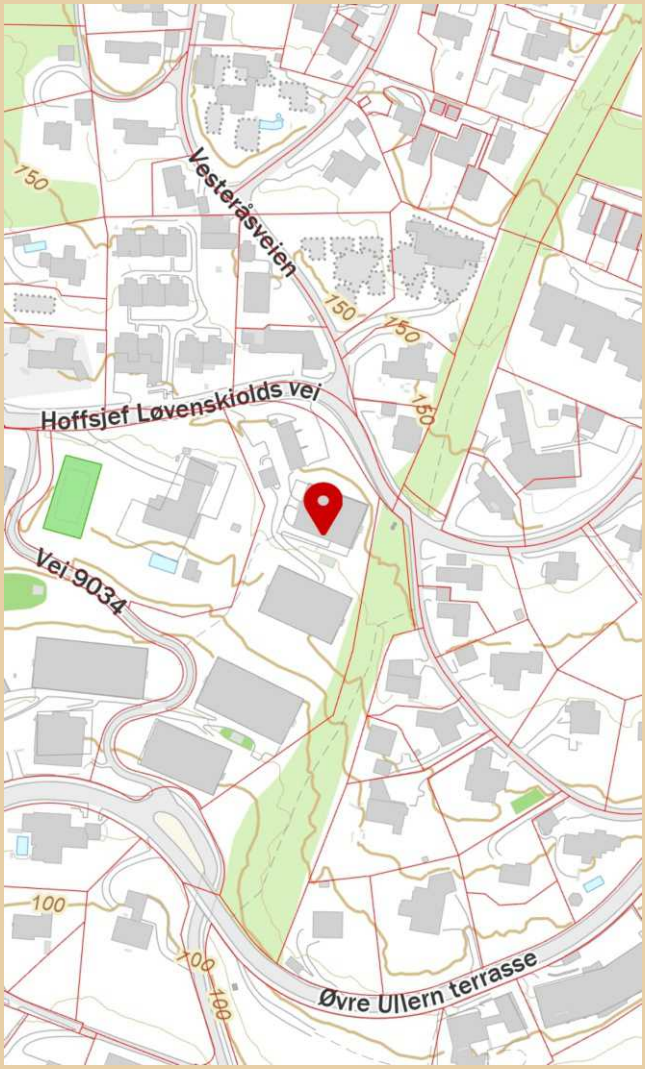
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hoffsjef Løvenskiolds vei 37, 0382 Oslo
Gnr. 28, Bnr. 591, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260050

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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