

Betzy Kjelsbergs vei 1A



Velkommen til

Betzy Kjelsbergs vei 1A



Salgsoppgaven produsert 17. november 2025

LILLO TERRASSE

Lys og lekker 3-roms topp-/endeleilighet med stor balkong og langstrakt utsikt - Vv/fyring inkl - Nytt kjøkken 2024

Prisantydning	5 350 000,-
Fellesgjeld	315 005,-
Omkostninger	143 000,-
Totalpris	5 808 005,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 657,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1959

Ansvarlig megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no

Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Sander Flåte v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Betzy Kjelsbergs vei 1A. Stor og romslig 3-roms eierseksjon med "alt" inkludert i felleskostnader (varmtvann, fyring, kabel-TV og internett). Fra stue/kjøkken er det utgang til syd-vendt balkong på ca. 13 kvm med flott utsikt ut over byen. Kjøkkenet i leiligheten ble pusset opp i 2024. Leiligheten har en stor og luftig stue m/god plass til det man måtte ønske av møblement, 2 soverom mot rolig bakgård og flott baderom med opplegg for vaskemaskin. Enkel adkomst til hyggelig opparbeidet fellesareal.

- Høydepunkter:
- Vinduer fra 2017
- Nytt kjøkken 2024
- Varmtvann og fyring inkludert
- Flott opparbeidet fellesområdet med stor gressplen
- Stor og solrik balkong på 13 kvm med langstrakt utsikt

Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	74 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 13 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

BETZY KJELSBERGS VEI 1A
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.














ONCE UPON A TIME IN
HOLLYWOOD
IN THEATERS THIS JULY




HOLLYWOOD

























Informasjon

Betzy Kjelsbergs vei 1A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0642/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Betzy Kjelsbergs vei 1A, 0486 OSLO
Gnr 77, bnr 170, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Thomas Martinius Gabrielsen
Cecilie Mentzoni

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)
315 005,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 665 005,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
141 620,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
155 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 808 005,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 820 705,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 69 kvm.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 13 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Selger opplyser at eiendommen har sol fra ca. kl. 10.00 til kl. 21.00. Solforholdene vil kunne variere gjennom året. Balkongen er syd-vendt.

- Selger opplyser at persiennen på balkongen er litt skjev.

Innhold

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang.
Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av: entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.
Utgang fra stue til syd-vendt balkong på ca 13 m².
Leiligheten disponerer i tillegg to boder i kjeller på 5 kvm.

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong. Takhøyden er målt til 245 cm i stuen.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Parkering

Sameiet disponerer fire oppmerkede parkeringsplasser på området. En av plassene er reservert for styreleder, mens de tre andre er tilgjengelige for beboerne. Det benyttes ikke venteliste eller reservasjonsordning, og plassene kan brukes fritt dersom de er ledige.

For å benytte parkeringsplassene må man ha gyldig parkeringskort som utstedes av styret ved henvendelse. Kjøretøy kan stå parkert i inntil 48 timer av gangen, deretter må bilen flyttes slik at plassene kan rullere mellom beboerne.

Det er i tillegg parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Tidligere arbeid i sameiet:
- Varmtvannsberedere har blitt skiftet i regi av styret i 2025.
- Byttet til biobrenner i 2019 ifm med forbud om oljebrenner fra 2020.
- Reforhandlet div avtaler, Get, forsikring mm i 2019.
- Nye stengeventiler til varmeanlegg i 2017/2018
- Rehabilitering av fasade i 2017
- Nye balkonger i 2017
- Nye vinduer og balkongdør i 2017

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-tek, reparert varmekabler, arbeid utført november 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera elektro & VVS AS, Tilpasning og forberedelser oppstart - frakopling/ demontering m.m. Tilkobling av koketopp og/eller stekeovn. Komfyrvakt. Inkl montering og programmering Montering av nye stikkontakter. Levering og montering av koblinger for kurser/avgrening/tilførsler. Opplegg og montasje av 2st nye kurser og tilførsel inkl. JF automater. Montering av 3st Nye JF automater 10-25 A., Arbeid utført 23.08.2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Varmtvannsberedere har blitt skiftet i regi av styret i 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Defekte varmekabler høsten 2025. Har blitt reparert.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja.

Beskriv: Sluk i dusjen og vask kan bli tett, hvilket fører til at vannet renner sakte. Lar seg rense og behandle med avløpsåpner.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja.
Beskriv: En av radiatorene i leiligheten har lekket vann (trolig kondens) i løpet av sommeren 2025. Førte til vann og vannmerke på gulvet. Begrenset skadeomfang, kun kosmetiske reparasjoner nødvendig.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja.
Beskriv: Skjev markise på balkongen. Har hatt befaring fra Hilmar Hammerhei AS.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja.
Beskriv: Tidvis høylytt festing og musikk fra én leilighet i Betzy Kjelsbergs vei 3 A.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Eier har fremlagt dokumentasjon for elektriske arbeider i forbindelse med kjøkkenet.

Bygningssakkyndig

Erik Iversen noreply@epost.supertakst.no

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i stål og betong, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2017.

Hulltaking: Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2017.
Innerdører: Formpressede profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db40.

Tekniske innstallasjoner:

- Avløpsrør av plast og støpejern.
- Vannledninger med rør i rør system. Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.
- Vannbåren varme via radiator.
- Sentralfyring fra anlegg i fellesareal.
- Det er felles varmtvann i bygget.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken. Oppsummering: TG2 pga kullfilter.
Avløpsrør. Oppsummering: TG2 pga alder (ukjent alder)
Våtrom. Overflater. Oppsummering: TG2 pga sprekk i flis og pga utilstrekkelig fall mot sluk
Våtrom. Membran, tettesjikt og sluk. Oppsummering: TG2 pga alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vannbåren varme. Oppsummering: TG3 pga defekt radiator i stuen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk. Oppsummering: Mangler samsvarserklæring for deler av el-anlegget.
Varmesentral. Oppsummering: Ikke kontrollert.
Varmtvannsbereder. Oppsummering: Ikke kontrollert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Fullstendig energiattest følger vedlagt. Attesten er hentet fra Enova, og det gjøres oppmerksom på at den ble utstedt 23.05.2019.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og radiatorer. Tilknyttet felles varmtvann.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 6000,-.

A-konto for oppvarming og varmtvann innkreves månedlig. En samlet avregningsfaktura for strøm og varmtvann/fyring sendes én gang i året, normalt ved årsskiftet. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 657,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker alle utgifter sameiet har, som lån, strøm, varmeanlegg, tv- og internett-tjenester, kommunale avgifter, vaktmester, forsikringer, vedlikehold mm.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader: kr 2 702,-
Kabel-TV/Internett: kr 538,-
Avdrag IN-lån: kr 858,-
Renter IN-lån: kr 1 669,-
Akonto oppvarmimg og varmtvann: kr 890,-

Andre utgifter

Det er kjøpers ansvar å inngå eventuelle nye avtaler med ønskede tjenesteleverandører. Det må påregnes kostnader til innboforsikring samt eventuelle øvrige abonnementer etter eget ønske.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 670 041,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 680 165,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er sameiets leverandør av Kabel-TV/Internett.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Stubben, orgnr. 979429126

Om sameiet

Sameiet Stubben består av 34 eierseksjoner, fordelt på Bråtenalleen 35 og Betzy Kjelsbergs vei 1, gnr. 77, bnr. 170 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 979 429 126.

- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.
- Styreleder: Carine Waren
- E-post: sameietstubben@gmail.com
- Nøkkelbestilling: nøkkelavtale med Usbl. Dersom du trenger å bestille nøkler; send en mail til: nokler@usbl.no. Beboer blir fakturert av Usbl.

Styrets årsrapport 2024–2025 (kortversjon)
I perioden har styret gjennomført vedlikehold og tiltak for å sikre drift og trivsel i

sameiet.
Vann og avløp: Reparasjon av sprukket rør i kjeller og håndtering av vannlekkasjer hos beboere.
Teknisk vedlikehold: Bytte av pumpe i fyrrom, tre varmtvannsberedere, service på vaskemaskin og utskifting av radiatormålere (pågår).
Rotte- og søppelhåndtering: Tiltak mot rotteproblem, etablering av møtelomme for søppelbiler, samt midlertidige søppeldunker ved forsinket tømming.
Fellesområder: Reperasjon av søppelskur, vår- og høstdugnad med sosialt samvær.
Strøm og TV/internett: Bytte av strømleverandør med stor besparelse; kompensasjon sikret for manglende kanaler i kollektiv avtale.
Styremøter: 4 gjennomførte møter (mai, november, februar og april).
Styret har kontinuerlig arbeidet med oppfølging av kommunale saker, forsikringshendelser og øvrige småtiltak for å ivareta sameiets drift og trivsel.

Kommentar fra styreleder 12.11.2015:
Det er for øyeblikket ingen planlagte økninger i felleskostnadene vedtatt av styret. Eventuelle framtidige endringer, vil kun kunne oppstå som følge av renteendringer på sameiets lån.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper/erverver av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 315 005,-pr. 10.11.2025

Sameiet har felles lån i DNB Bank ASA.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16366869267, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.11.2025: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 10.11.2025: 8 755 783
Andel av saldo: 315 006
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2042)

Det er ikke oppgitt at sameiet har tegnet sikringssordning på fellesgjeld/felleskostnader.

Fellesformue

Kr 29 728,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet Stubben hadde i 2024 samlede inntekter på ca. kr 2,23 millioner og et årsresultat på kr 1,27 millioner. Driftsresultatet etter innbetalinger fra eiere endte på ca. kr 1,98 millioner. Sameiet har en solid økonomi og budsjetterer med et positivt resultat også for 2025.

Vedtekter og husordensregler

Grilling er tillatt ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill på balkonger og fellesareal. Det er ikke tillatt å grille med åpen flamme.

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Alle sameiere/ fremleiere som har anledning, deltar på dugnaden for vedlikehold av fellesarealene og for å skape felles hygge rundt oss. De som ikke deltar på dugnad, blir belastet for et beløp, som til enhver tid blir fastsatt av generalforsamlingen. Dugnad blir annonsert av styret.

Dyrehold

Se vedtektene eller husordensreglene for mer informasjon.
Det står ikke noe om dyrehold i husordensreglene, annet enn dette: Kast ikke mat til fuglene. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Sameiets forsikring

Sparebank 1 Forsikring AS
Polisenr. 3100637

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 993 kvm (Eiertomt)
Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, sittebenker, lekeapparater, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og sentralt boligområde på Grefsen, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Fra eiendommen er det kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, idrettshall, treningssenter m.m. Videre byr Nydalen på et urbant, levende og meget moderne bydelssenter med blant annet Norges første og største IMAX-kino, i underkant av 10 minutters gange fra boligen.

Det er få minutter gange til Akerselva, hvor man kan gå langs elven til Maridalsvannet og turveier innover Nordmarka, eller følge elven via Nydalen ned til sentrum. Like nedenfor Maridalsvannet ligger Brekkedammen/Stilla med populære friområder og idylliske badeplasser.

Grefsen Tennisklubb ligger i nærheten og har et flott anlegg med syv baner. I tillegg er det en kort kjøretur til alpinanlegg i Grefsenkleiva. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant. Med fantastisk utsikt, samt fjorden og hovedstaden som glitrer i det fjerne, har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter og andre trivelige

begivenheter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 (3 minutters gange fra boligen) og søndagsåpen Bunnpris-butikk. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Storo Storsenter, som er Oslos største kjøpesenter. Senteret har en spennende miks med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Området er sentralt og gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane, tog og flybuss. Nærmeste holdeplass er Lillo Terrasse og ligger ca. 150 m fra boligen.

Eiendommen har gangavstand til Grefsen barneskole. Engebråten og Morellbakken ungdomsskole er rett i nærheten. Det er flere barnehager i nærheten, derav ligger nærmeste barnehage 100 m unna. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder. I tillegg byr Nydalen på et urbant, levende og moderne bydelssenter, i underkant av 10 minutters gange fra boligen.

Bebyggelse
Lavblokker fordelt på to bygninger.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Lillo terrasse, kun 2 minutters gange fra leiligheten.
Nærmeste togstasjon: Nydalen stasjon, 7 minutters gange fra leiligheten.
Nærmeste trikkeholdeplass: Storo, 12 minutters gange fra leiligheten.
Nærmeste T-banestasjon: Storo, 14 minutters gange fra leiligheten.

I tillegg ligger Oslo S en kort kjøretur unna, hvor du finner 24 forskjellige linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi se at det foreligger ferdigattest for nybygg av våningshus datert 27.06.1962. Videre foreligger det ferdigattest datert 12.06. 2018 for fasadeendring.

Dagens planløsning stemmer overens med tegningene fra reseksjoneringen datert 30.08.1983. Det er imidlertid gjort endringer i forhold til de opprinnelige byggetegningene. Stuen er åpnet opp ved at en vegg er fjernet.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Reguleringsplan som følger eiendommen er: S-4220

Området rundt har midlertidig forbud mot tiltak- Småhusplanen.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015:
Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de

vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
- Gunnar Schjelderups vei - Studentboliger. Saksnummer: 202318148. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
- Vitaminveien 5 B. Saksnummer: 202007151. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
- SANDAKERVEIEN 113 - 119. GNR. 77 BNR. 381. Hensikten med reg.planen er å tilrette legge for bebyggelse med bolig, kontor og forretningsformål, samt et off. tilgjenglig grøntområde. Offentlig ettersyn 21.8 - 2.10.17.
Saksnummer: 201604130. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
- Detaljregulering for Vitaminveien. Saksnummer: 201816207. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
- Nydalsveien 36 - 38. Saksnummer: 201912539. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
- Detaljregulering - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen. Saksnummer: 202205180. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
- Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48. Saksnummer: 202212601. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Pågående byggesaker:
- Bråtenalléen 32 B - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendringer. Saksnummer: 202511588. Siste bevegelse: 07.10.2025.
- Gunnar Schjelderups vei 19D - bruksendring av underetasje og loft til bolig og fasadeendringer. Saksnummer: 202510138. Siste bevegelse: 18.09.2025.
- Kapellveien 68 - oppgradering av tak - Lillohjemmet. Saksnummer: 202521068. Siste bevegelse: 03.11.2025.
- Bråtenalleèn 29 A - innvendige endringer og fasadeendringer. Saksnummer: 202520980. Siste bevegelse: 03.11.2025.
- Kastanjeveien 17 B - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202505856. Siste bevegelse: 03.10.2025.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/170/31:
29.05.1957 - Dokumentnr: 6224 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:170
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1957 - Dokumentnr: 15130 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:170

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1957 - Dokumentnr: 15131 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:170
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1958 - Dokumentnr: 11661 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:99 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:99 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:170
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1958 - Dokumentnr: 12009 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:170
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1961 - Dokumentnr: 384 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:170
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1983 - Dokumentnr: 25354 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER
85 % AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1956 - Dokumentnr: 5920 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:160
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:170

06.09.1983 - Dokumentnr: 25354 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/2426
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 34 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 335,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-
Samlet skal selger betale kr. 140 518,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. november 2025

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Betzy Kjelsbergs vei 1A

Betzy Kjelsbergs vei 1A

Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	8 min 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	20 min 1.4 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	21 min 1.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	16 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	3 min 2.8 km

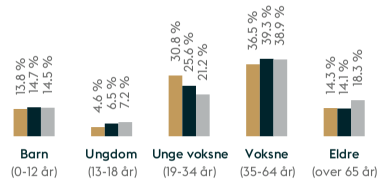
Offentlig transport

Lillo terrasse Linje FB3, 23, 24	2 min 0.1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.5 km
Storo Linje 11, 12, 18	12 min 0.9 km
Storo Linje 4, 5	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.4 km

Barnehager

Bråtenalleen barnehage (1-5 år... 108 barn	2 min 0.2 km
Grefsen Kirkes barnehage (1-5 ... 31 barn	8 min 0.6 km
Barnehagenvår Josefine (1-5 år... 42 barn	10 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Grefsen skole	7 min
Engebråten skole - idrettshall	16 min
Fitness24Seven Storo	14 min
SiO Athletica Nydalen	15 min

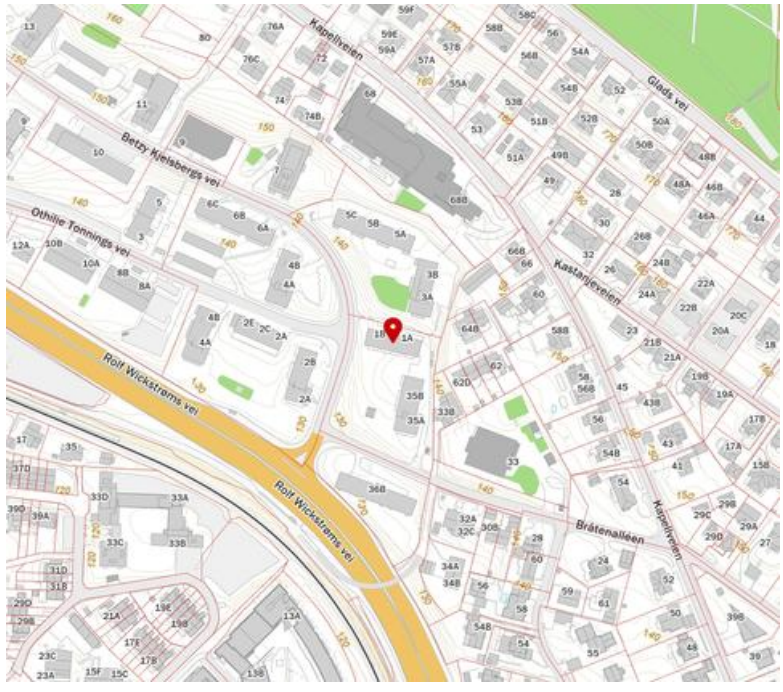
«Fantastisk utsikt, nær byen og nær marka. Kjøpesenter i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Betzy Kjelsbergs vei 1A 0486 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1959
BRA: 74 m²
BRA-i: 69 m²
Rapportdato: 14.11.2025 (Gyldig til 14.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	4	1	3

Supertakst
GNR: 77 BNR: 170 SNR: 31
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Betzy Kjelsbergs vei 1A
0486 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37720

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannbåren varme	TG3 pga defekt radiator i stuen.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG2 pga kullfilter.
Avløpsrør	TG2 pga alder (ukjent alder)
Våtrom - Overflater	TG2 pga sprekk i flis og pga utilstrekkelig fall mot sluk
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	Mangler samsvarserklæring for deler av el-anlegget.
Varmesentral	Ikke kontrollert.
Varmtvannsbereder	Ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.11.2025

Rapportdato
14.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Cecilie Frorud Mentzoni** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Thomas Martinius Gabrielsen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Betzy Kjelsbergs vei 1A, 0486 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **77** Bruksnr: **170** Festenr:
Seksjonsnr: **31** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1959**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i stål og betong, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2017.

Innhold

Primærrom:
3. etasje: Stue, 2 soverom, kjøkken, bad, entre.

Standard

3. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010	Bad pusset opp i regi av tidligere eier.	Nei
2017	Vinduer skiftet.	Nei
2024	Kjøkken installert i regi av eier.	Ja
2025	Varmekabler på bad reparert i regi av eier.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	69	69	0	0	13
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**74**	**69**	**5**	**0**	**13**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	69	69	0	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	5	0	5	Ingen primærrom.	2 kjellerboder i fellesareal.
Totalt m²	**74**	**69**	**5**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 13 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerboder på 2 + 3 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 245 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Tregulv montert på stålramme. Rekkverk av stål. Ingen vesenlige avvik. Trehellene har slitasje og bør skiftes ut eller oljes/beises for å unngå sopp/råte i treverket.

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 5,5 meter til bakken.
Rekkverket blir målt til 123 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 100 cm.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2017. Innerdører: Formpressede profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db40.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen merknader.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen merknader.

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 2 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Ingen merknader til kjøkkeninnredning og overflater.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Etablert i forbindelse med oppussing av badet.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.

Ingen merknader.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier har fremlagt dokumentasjon for elektriske arbeider i forbindelse med kjøkkenet.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Eier har fremlagt dokumentasjon for elektriske arbeider i forbindelse med kjøkkenet.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Ja
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja

Oppsummering av vannbåren varme TG-3

Tilstandsgrad 3 settes pga lekkasje fra en av radiatorene i stuen. Denne er ikke skrudd på og ingen pågående lekkasje er påvist. Eier opplyser at denne radiatorene lekker hvis den skrus på. Parketten rundt radiatorrørene har skjolder og sprekker som tilsier at det har vært lekkasje her tidligere. Fuktmåling gjennomføres uten at det registreres forhøyede fuktverdier.

Ingen behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger av alle radiatorene på sikt. Dette er normalt en kostnad som dekkes av sameiet. Det mest hensiktsmessige da vil være å skifte alle radiatorene i bygget i samme omgang, fremfor å skifte en og en ved behov.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral TG-IU

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom.
Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp ca 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Sprekk i flis er registrert, men denne er utenfor dusjsonen.
Gulvet har fall til sluk men det er mindre enn det som anbefales i dagens regelverk.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 20 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett innen 3-5 år for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Membran og sluk har utløpt mer enn 50% av forventet levetid: Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres innen 3-5 år anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen. Ingen merknader.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Rom under terreng**
- **Loft (konstruksjonsoppbygging)**
- **Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**
- **Toalettrom**
- **Trapp**

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gabrielsen, Thomas Martinius	9578-5995-4-2639290	2025-11-07 21:06:45
Mentzoni, Cecilie Frorud	9578-5993-4-4056440	2025-11-07 21:08:13

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. nov. 2025

Oppdragsnummer
8-0642/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Betzy Kjelsbergs vei 1A, 0486 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Thomas Martinius Gabrielsen, Cecilie Mentzoni

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3100637
Forsikret i: Sparebank 1 Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-tek, reparert varmekabler, arbeid utført november 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera elektro & VVS AS, Tilpasning og forberedelser oppstart - frakopling /demontering m.m. Tilkobling av koketopp og/eller stekeovn. Komfyrvakt. Inkl montering og programmering Montering av nye stikkontakter. Levering og montering av koblinger for kurser/avgrening/tilførsler. Opplegg og montasje av 2st nye kurser og tilførsel inkl. JF automater. Montering av 3st Nye JF automater 10-25 A., Arbeid utført 23.08.2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Varmtvannsberedere har blitt skiftet i regi av styret i 2025.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Defekte varmekabler høsten 2025. Har blitt reparert.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Sluk i dusjen og vask kan bli tett, hvilket fører til at vannet renner sakte. Lar seg rense og behandle med avløpsåpner.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: En av radiatorene i leiligheten har lekket vann (trolig kondens) i løpet av sommeren 2025. Førte til vann og vannmerke på gulvet. Begrenset skadeomfang, kun kosmetiske reparasjoner nødvendig.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Skjev markise på balkongen. Har hatt befaring fra Hilmar Hammerhei AS.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tidligere salgsoppgave.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Tidvis høylytt festing og musikk fra én leilighet i Betzy Kjelsbergs vei 3 A.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0642/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mentzoni, Cecilie Frorud	**2025-11-07**	**Gabrielsen, Thomas Martinius**	**2025-11-07**

Identifikasjon

bankID Mentzoni, Cecilie Frorud

Identifikasjon

bankID Gabrielsen, Thomas Martinius

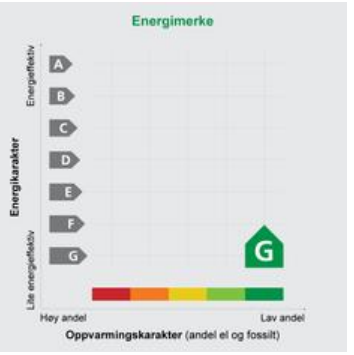
Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Betzy Kjelsbergs vei 1 A
Postnr	0486
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	170
Seksjonsnr.	31
Festenr.	
Bygn. nr.	80639635
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2021-1258483
Dato	03.05.2021



Innmeldt av	Anders Halvor Reitan Nordbø

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 1 A
Postnr/Sted: 0486 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 03.05.2021 14:53:31
Energimerkenummer: A2021-1258483
Ansvarlig for energiattesten: Anders Halvor Reitan Nordbø
Energimerking er utført av: Anders Halvor Reitan Nordbø

Gnr: 77
Bnr: 170
Seksjonsnr: 31
Festenr:
Bygnnr: 80639635

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 10.11.25 Side 1 av 2

Sameiet Stubben		**Vår ref.:**	496/31	**Fødselsdato eier:**	21.10.1989
BETZY KJELSBERGS VEI 1 A		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	25.08.1994
0486 OSLO		**Eiere:**	Cecilie Mentzoni, Thomas Martinius Gabrielsen		
Organisasjonsnr:	979 429 126	**Seksjonsnr:**	31		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 657**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 702
	Kabel-TV/Internett	538
	Avdrag IN-lån	858
	Renter IN-lån	1 669
	Akonto oppvarmimg og varmtvann	890

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	315 005	Gjeld siste årsoppg.:	321 936
Klient ajourf. lån:	10 613 937,09	Klient gj. s. årsoppg.:	9 734 121

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366869267, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.11.2025: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 10.11.2025: 8 755 783

Andel av saldo: 315 006

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Carine Waren
Adresse:	Bråtenalleen 35 B
Postnr/-sted:	0487 OSLO
Telefon:	Mob.: 47638732
E-post:	sameietstubben@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	321 936	Andre inntekter:	492
Annen formue:	29 728	Utgifter:	23 341		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1959
Gårds/bruksnr:	77/170 - seksjon:31
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Sparebank 1 Forsikring AS	Polisenr:	3100637

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0301
Etasje:		Oppvarmingstype:	Sentralfyring + el.		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 10.11.25 Side 2 av 2

Sameiet Stubben		**Vår ref.:**	496/31	**Fødselsdato eier:**	21.10.1989
BETZY KJELSBERGS VEI 1 A		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	25.08.1994
0486 OSLO		**Eiere:**	Cecilie Mentzoni, Thomas Martinius Gabrielsen		
Organisasjonsnr:	979 429 126				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Akonto oppvarming/varmtvann innkreves månedlig fra 01.01.16. Avregnes ved årsskiftet. Ved eierskifte foretas en avregning basert på botid en gang pr år.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STUBBEN

Sist endret på sameiermøte 24.april 2017

Sameiet stubben er sameiernes eiendom. Enhver seksjonseier er ansvarlig for egen leilighet, og at sameiets fellesarealer er i forskriftsmessig stand. Sameiets utgifter må dekkes av fellesutgiftene.
Alle beboere er forpliktet til å følge husordensreglene, som er laget for å skape best mulige forhold mellom beboere, og for holde utgiftene til sameiet så lave som mulig.
Mulige meldinger fra styret, ved rundskriv, eller oppslag, gjelder som tillegg til husordensreglene. Meldinger, klager til styret bør være skriftlige.
Enhver beboer skal påse at husordenen blir fulgt opp, og skal melde forsømmelser og misbruk til styret.
Hærverk kan føre til økonomisk ansvar.

Trapperom/ trappeganger, kjellerrom/ kjellerganger
Sykler, barnevogner, ski, kjelker eller annet, skal ikke stå i trapperom eller trappeganger til hinder for normal ferdsel. Egnet rom for sykler etc. er de store fellesrommene i kjelleren.
På grunn av brannfare er det ikke tillatt å sette løsøre eller fast inventar i kjellerganger eller trappeganger. Dette gjelder også fellesvaskeriet.

Søppel
Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn og legges i søppelcontainerne mellom blokkene.
Papir kastes i egne containere. Alt annet avfall må leveres på egnede mottak
Det er ikke tillatt å kaste slikt som: Batterier, metallbokser, glass, lysstoffrør, maling, spraybokser etc. i søppelcontainerne. Dette må leveres på egne mottak for spesialavfall.

Renhold
Trappevask utføres pr. i dag av eksternt renholdsfirma, en gang pr uke. Renhold i trapperom utover trappevask, vil bli utført 1 gang pr år. Ellers har beboere ansvar for å vaske etter seg ved spesielt søl.
Kjellerganger og fellesrom i kjeller, vaskes til den tid styret bestemmer.
Vaskeriet er kun til vask av eget tøy, for sameiets beboere. Vaskeriet er åpent for vask og tørk av tøy mellom kl. 08.00 - 21.00, på hverdager, kl. 09.00 - 17.00 på lørdager og kl. 13.00 -17.00 på søndager. Instruks for vaskeriet må følges, inkludert vasketidsliste.
Det er IKKE anledning til å bruke vaskeriet utenom fastsatte vasketider.
Tørking av tøy på verandaer skal være til minst mulig sjenanse for naboer.
Forlat ikke vaskeriet ulåst.

Oppvarming og lufting
Trapperomsvindu skal som regel være lukket. Det samme gjelder kjellervinduene. Spesielt er dette viktig å overholde i vinterhalvåret.

Risting av sengetøy, tepper
Risting og lufting av sengetøy, risting av matter og tepper er forbudt i trapperom, fra vindu eller ut fra veranda. Tepper/ tøy skal ikke henges over rekkverket på balkongen

Veggdyrkontroll
Leieboerne må straks melde fra til styret hvis de merker veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Inspeksjon i enkelte leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet kan foretas. Hvis det blir påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må leieboerne for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten gjort ren og / eller rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

Dugnad
Alle sameiere/ fremleiere som har anledning, deltar på dugnaden for vedlikehold av fellesarealene og for å skape felles hygge rundt oss. De som ikke deltar på dugnad, blir belastet for et beløp, som til enhver tid blir fastsatt av generalforsamlingen.
Dugnad blir annonsert av styret.

Generelle regler
Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Bruk av drill og banking etc. er tillatt mellom kl. 08.00 - 20.00 på hverdager og 09.00 -17.00 på lørdager og ikke tillatt på søndager og helligdager.
Grilling er tillatt ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Det er ikke tillatt å grille med åpen flamme.
Inngangsdørene skal alltid være låst.
Kast ikke mat til fuglene. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Husk alltid å slukke lyset i kjelleren og vaskeriet etter bruk!

VEDTEKTER

for

Sameiet Stubben Org.nr.: 979 429 126

Vedtatt på ordinært sameiemøte den 27. april 2006 i medhold av lov om eierseksjoner av 4. mars, nr. 7
Endret 26. mars 2009 på ordinært sameiemøte; pkt. 7 og pkt 12
Endret 16. april 2009 på ekstraordinært sameiemøte; pkt 7
Endret 11. april 2016 på ordinært sameiemøte; pkt 5 og pkt 4-2 (1)
Sist endret på ordinært årsmøte 10.04.2018

1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Stubben.

Sameiet består av 34 eierseksjoner, fordelt på Bråtenalleen 35 og Betzy Kjelsbergs vei 1, gnr. 77, bnr. 170 i Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 6. september 1983.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder i kjeller. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 77, bnr. 170 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

1.1 Forretningsførsel og revisjon

Sameiet skal ha godkjent forretningsfører og revisor. Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene, generelle ordensregler, fastsatt av sameiermøtet, jfr. § 6 om godkjennelse. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

3 Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Sameierne må i rimelig utstrekning gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, jfr § 14, i den utstrekning dette ikke er regulert i lov om eierseksjoner.

Styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel.

4 Vedlikehold

4-1 Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

(1) For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

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

(3)Sameier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameier straks å melde fra skriftlig til styret.

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

(5) Oppdager sameier skade i boligen, som sameiet er ansvarlige for å utbedre, plikter sameier straks å melde fra skriftlig til styret.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt ikke plikten ligger på den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer og balkongdør.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner, til forgreningspunktet inn til leiligheten, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leilighetene, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameieren skal gi adgang til leiligheten, slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres, slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av leiligheten.

(4)Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

5 Vedlikeholdsfond
Sameiemøtet oppretter fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter oppad begrenset til NOK 500 000. NOK 120 000 av årlige felleskostnader overføres til fondet hvert år. Avsetning til fondet er en tvungen post i sameiets budsjett. Det opprettes egen bankkonto til dette formål.

6 Godkjennelse av sameiere
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7 Styret
Styret skal bestå av minst tre medlemmer, Styret velges av sameiermøtet for ett år ad gangen. Styrets leder velges særskilt.

Krav til de som stiller til valg i styre og sittende styre, er at felleskostnadene skal være betalt.

8 Styrets kompetanse
Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter, og vedtak av sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og alle er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn 3 deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9 Sameiermøtet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal være skriftlig, og angi tid, sted og saker som vil bli behandlet. Det ekstraordinære sameiermøtet har tilsvarende myndighet som det ordinære sameiermøtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner, må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
- Nyanskaffelser.

- Forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- Fastsetting av vedtekter og husordensregler, samt endringer av disse.

10 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap og budsjett, herunder anvendelse av årsoverskudd/dekning av årsunderskudd
4. Valg
5. Godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

11 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget. Når styreleder ikke har stemt, og ved valg, foretas loddtrekning.

12 Om Sameiemøtet

I Sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en sameier, i tillegg til egen rettighet.

Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende sameierne valgt av Sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

13 Sikkerhet

Så fremt ikke annet fremgår av lov om eierseksjoner, tinglyses følgende formulering i oppdelingsbegjæringen: Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr 10 000 til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

14 Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, som manglende. betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 16.

15 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 16 a.

16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før bygningsmelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

17 Habilitetsregler for sameiermøtet og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

18 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av mars 1983 nr. 7.

19 Ikrafttreden

Disse vedtektene trer i kraft straks de er vedtatt, og erstatter tidligere vedtekter. Vedtak bekjentgjøres ved brev lagt i den enkelte sameiers postkasse, eller ved egen forsendelse.

20 Taushetsplikt

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

21 Mindretallsvern

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



INNKALLING 2025

Sameiet Stubben

Mandag 28.04.2025 kl. 10:00
Digital gjennomføring via Min Side på usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Stubben

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 10:00 - Digital gjennomføring via Min Side på usbl.no

Høringsperiode:

Fra: 28.04.2025 10:00 Til: 29.04.2025 10:00

Stemmeperiode:

Fra: 29.04.2025 13:00 Til: 02.05.2025 13:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 28.04.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Carine Waren (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Arne Vatnøy (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Mette Bjerkaas (2024-2025) - på valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Carine Waren er på valg, og stiller til gjenvalg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Arne Vatnøy og Mette Bjerkaas er på valg, og begge stiller til gjenvalg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**575 893**	**811 402**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 273 619	-168 744
Tilbakeføring av avskrivning	69 516	69 516
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 469 803	-136 281
B. Endring arbeidskapital	**-126 668**	**-235 509**
C. Arbeidskapital	**449 225**	**575 893**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 485 887	1 386 786
Kortsiktiggjeld	-1 036 662	-810 893
C Arbeidskapital	**449 225**	**575 893**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 232 159	2 252 080	2 311 500	2 269 316
Sum leieinntekt		**2 232 159**	**2 252 080**	**2 311 500**	**2 269 316**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	3 750	4 000	0
Sum annen inntekt		**0**	**3 750**	**4 000**	**0**
Sum inntekt		**2 232 159**	**2 255 830**	**2 315 500**	**2 269 316**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 280	8 460	8 000	11 280
Styrehonorar	3	80 000	60 000	60 000	80 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	69 516	69 516	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		56 609	34 515	35 000	35 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	211 652	201 646	184 000	194 470
Kommunale avgifter/renovasjon		335 204	286 813	337 000	380 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 188	5 938	9 500	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	1 244	3 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	148 188	577 641	70 001	141 000
Revisjonshonorar		5 894	5 629	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar		87 069	82 005	86 000	90 000
Andre honorar	9	11 397	52 219	10 000	10 000
Kontorkostnad		21 692	10 669	0	0
TV/bredbånd		219 545	209 471	240 000	225 000
Forsikringer		117 141	105 947	109 000	132 000
Andre kostnader	10	4 854	896	1 000	4 500
Sum kostnad		**1 386 227**	**1 712 608**	**1 159 001**	**1 317 250**
Driftsresultat før IN		**845 932**	**543 222**	**1 156 499**	**952 066**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		1 135 696	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 981 628**	**543 222**	**1 156 499**	**952 066**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 545	15 895	0	0
Rentekostnad		724 554	727 860	783 000	669 286
Netto finansposter		**708 009**	**711 966**	**783 000**	**669 286**
Årsresultat		**1 273 619**	**-168 744**	**373 499**	**282 780**
Overført sameiekapital		1 273 619	-168 744	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 273 619**	**-168 744**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Stubben

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	589 145	658 661
Sum anleggsmidler		**589 145**	**658 661**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	23 014
Kundefordringer		30 474	35 499
Kostnader til avregning		1 169 189	704 145
Andre kortsiktige fordringer		11 609	195 050
Forskuddsbetalte kostnader		93 605	85 612
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		181 011	343 466
Sum omløpsmidler		**1 485 887**	**1 386 786**
SUM EIENDELER		**2 075 032**	**2 045 446**

Balanse 2024 Sameiet Stubben

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 695 752	-9 969 371
Sum opptjent egenkapital		**-8 695 752**	**-9 969 371**
Sum egenkapital	**11**	**-8 695 752**	**-9 969 371**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	9 734 122	11 203 925
Sum langsiktig gjeld		**9 734 122**	**11 203 925**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 666	12 816
Leverandørgjeld		80 652	154 667
Påløpne renter		3 697	201 476
A konto til avregning		877 884	359 892
Annen kortsiktig gjeld		60 763	82 041
Sum kortsiktig gjeld		**1 036 662**	**810 893**
Sum gjeld		**10 770 784**	**12 014 817**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 075 032**	**2 045 446**

Sted:_____ Dato:_____

Carine Waren	Mette Bjerkaas	Arne Vatnøy
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 34 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 77 g.nr 170 i 0301 Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i Sparebank 1med polisenr. 3100637.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Stubben

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 060 524	1 010 148
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	179 112	179 112
3650 Innkrevde felleskostn. renter	722 040	752 654
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	270 483	310 165
Sum	**2 232 159**	**2 252 080**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	0	3 750
Sum	**0**	**3 750**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	60 000
Sum	**91 280**	**68 460**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

496 Sameiet Stubben Org. nr. 979429126

Note 4 - Varige driftsmidler

	Thams og Gaare Arkitektkonto	Plan - og bygningsetaten	Obos Prosjekt AS	Ivar Lærum	Ivar Lærum	Asker Entreprenør
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 299	1 457	6 964	310 000	11 548	240 907
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 299	1 457	6 964	310 000	11 548	240 907
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	7 863	789	3 742	161 458	5 966	124 469
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 436	668	3 222	148 543	5 582	116 438
Årets avskrivninger :	715	73	348	15 500	577	12 045
Anskaffelsesår :	2013	2014	2014	2014	2014	2014
Antatt levetid i år :	20	20	20	20	20	20

	Ivar Lærum	Ivar Lærum	Ivar Lærum	Thams og Gaare Arkitektkontor	Ivar Lærum	BM Prosjekt AS
Anskaffelseskost pr.01.01 :	179 061	248 000	5 038	5 232	7 750	131 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	179 061	248 000	5 038	5 232	7 750	131 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	91 022	126 066	2 539	2 615	3 875	88 397
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	88 040	121 934	2 499	2 617	3 875	43 103
Årets avskrivninger :	8 953	12 400	252	261	387	8 767
Anskaffelsesår :	2014	2014	2014	2014	2014	2014
Antatt levetid i år :	20	20	20	20	20	15

	Bm Scandinavia AS
Anskaffelseskost pr.01.01 :	138 566
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	138 566
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	92 377
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	46 189
Årets avskrivninger :	9 238
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	15

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Stubben

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	36 050	28 016
6343 Serviceavtaler	0	4 945
6361 Fast renhold	50 576	50 628
6364 Matteleie	12 501	11 852
6391 Snømåking/strøing/feiing	60 340	56 444
6392 Containerleie/tømming	17 385	21 448
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	34 800	28 314
Sum	**211 652**	**201 646**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	825
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	419
Sum	**0**	**1 244**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	12 475
6602 Vedlikehold VVS	49 875	0
6603 Vedlikehold elektro	2 820	5 554
6608 Vedlikehold varmeanlegg	-86 715	526 950
6616 Vedlikehold vaskeri	0	9 457
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 731	23 205
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	138 709	0
6648 Vedlikehold dører og porter	23 768	0
Sum	**148 188**	**577 641**

Konto 6621 gjelder reparasjon av calling.

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 715	37 219
6730 Teknisk honorar	3 682	15 000
Sum	**11 397**	**52 219**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	474	0
7770 Betalingskostnader	149	212
7771 Andre gebyrer	35	0
7772 Omkostninger inkasso	1 380	0
7773 Omkostninger innkreving	2 819	683
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	-2	0
Sum	**4 854**	**896**

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Stubben

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-9 969 371	1 273 619	-8 695 752
Sum opptjent egenkapital	**-9 969 371**	**1 273 619**	**-8 695 752**
Sum egenkapital	**-9 969 371**	**1 273 619**	**-8 695 752**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**OBOS-banken AS**
Formål:	Refinans Handelsbanken og Obos	
Lånenummer:	**16366869267**	**98207447935**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2015
Rentesats:	6.95 %	6.10 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042	20.03.2023
Opprinnelig lånebeløp:	11 350 000	4 270 565
Lånesaldo 01.01:	11 203 925	0
Avdrag i perioden:	1 469 803	0
Lånesaldo 31.12:	**9 734 122**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	8 102 416	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andelør	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366869267	4	349 080	1 396 320
	4	345 068	1 380 272
	4	308 956	1 235 824
	12	288 894	3 466 728
	1	264 819	264 819
	7	232 720	1 629 040
	2	180 559	361 118

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stubben.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stubben

Styreleder	Carine Waren (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Arne Vatnøy (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Mette Bjerkaas (sign.)	24.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Stubben

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stubben 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: MS276-5O2EZ-Z46P0-UF2MH-D0VGE-460Y8

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MS2T6-5OZEZ-Z46F0-UF2MH-D0VGE-460YB

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-26 15:02:06 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: MS2T6-5OZEZ-Z46F0-UF2MH-D0VGE-460YB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Stubben

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Carine Waren
Styremedlem, Arne Vatnøy
Styremedlem, Mette Bjerkaas

Styret i Sameiet Stubben består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Stubben er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Stubben ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 979429126

Sameiet Stubben består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Stubben er fullverdiforsikret i Sparebank 1 Forsikring AS, avtalenr 3100637. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Stubben bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak: gjennomført inspeksjon med Norsk Brannvern AS
- Tiltak: utplassering av rottefangere utført av Rentokil

Styrets arbeid

Dette er en oversikt over saker behandlet av sittende styre i 2024 og 2025:

- Juni 2024: det samlet seg mye regnvann i kjelleren i Bråtenalléen 35A. Dette viste seg å være et sprukket rør inne i veggen i kjelleren som leder regnvann fra taket. Det ble bestilt inspeksjon og reparasjon, og før den ble utført var flere av oss i styret i det aktuelle rommet og oppgangen og tørket opp vann, flere ganger. Firmaet ProLine utførte arbeidet september 2024. Det var ikke et akutt behov for det tidligere da det ikke kom store nedbørsmengder i perioden.

- August 2024: reparasjon på søppelskur (ødelagt låsemekanisme og hengsler ble byttet)

- 8.oktober 2024: avholdt høstdugnad.

- Oktober 2024: befaring med representant fra Rentokil for utbedring av rotteproblem. Det ble besluttet å tette rottehi i bakken og bestille to effektive rottefangere. Midlertidige bokser ble plassert ut, og de endelige boksene ble satt ut i januar 2025. Vaktmester fylte rottehiene med grus rett etter befaringen i oktober.

- Oktober 2024: service på den ene vaskemaskinen i vaskekjeller. Det viste seg at den ville ha behov for omfattende restaurering som ville kostet mye, og styret besluttet å ikke utføre reparasjonen på denne på grunn av de høye kostandene, veid opp mot bruken.

- November 2024: bytte av pumpe i fyrrom.

- November 2024-januar 2025: manglende søppelhenting førte til store problemer i lange perioder. Midlertidige søppeldunker ble plassert ut i begynnelsen av januar i år.

- November 2024-januar 2025: omfattende kommunikasjon med kommunen, bydelen og brannvesen for å få etablert en møtelomme i Bråtenalleen rett utenfor bommen/utkjøringen fordi den nye plasseringen av gateparkering gjorde at søppelbilen ikke klarte svingen inn til oss. Denne ble endelig etablert i februar og vi har ikke opplevd problemer med søppeltømming etter dette.

- 2 x forsikringssaker på grunn av vannlekkasjer hos beboere

- Januar 2025: kommunikasjon med Ista AS angående utbytte av alle radiatormålere. Arbeidet utføres i løpet av 2025.

- Februar 2025: gjennomført befaringer med Norsk Brannvern AS.

- Februar 2025: byttet strømleverandør fra Fortum til Polarkraft. Stor besparelse for sameiet.

- Mars 2025: bytte av 3 x varmtvannsbeholdere i fyrrommet, grunnet korrosjon og alder.

- Mars 2025: på grunn av brudd i forhandlingene mellom Telia og Tv2 ble kanalene fjernet fra den kollektive avtalen vår. Styret ordnet med kompensasjon fra Telia for perioden partene er i forhandling.

- April 2025: vårdugnad med påfølgende sosialt samvær

- Antall avholdte styremøter i denne perioden: 4 (21.mai, 13. nov, 26.feb og 3.april)

Det tas forbehold om at det kan være mindre saker vi har jobbet med som er utelatt fra denne årsmeldingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stubben mandag 28.04.2025 kl. 10:00 - Digital gjennomføring via Min Side på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Carine Waren

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 12

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Carine Waren er på valg, og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Carine Waren for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Arne Vatnøy og Mette Bjerkaas er på valg, og begge stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Mette Bjerkaas for 1 år.

Valgt ble: Arne Vatnøy for 1 år.

Protokoll for Sameiet Stubben

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Edøy (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Carine Waren (sign.)	02.05.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stubben mandag 22.04.2024 kl. 12:00 - Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anders Bysveen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 15

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Honoraret foreslås til 80 000,- og styret foretar fordelingen.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Fjerne fellesvarskeri

Ønske om å fjerne vaskerommet, da det er få som benytter seg av tilbudet. Lading av vaskekort må utføres av et medlem i styret, og er ikke automatisert.

Forslaget krever 2/3 flertall

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 5
- Antall mot: 9
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 14

Vedtak:
Forslag ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

På valg er

Anders Bysveen

Ettersom ingen frivillig har meldt seg til styrelederververvet har styret jobbet for å unngå å måtte hente inn en ekstern part til dette formålet. Carine Warren har sagt seg villig til å ta på seg vervet for kommende periode.

Styret gjør oppmerksom på at hvis man i fremtiden ikke lenger klarer å verve styremedlemmer/leder internt i sameiet vil det påløpe ekstra utgifter på ca 200 000,- knyttet til dette, som igjen vil føre til økte felleskostnader.

Vedtak:
Valgt ble: Carine Waren for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Sittende styremedlemmer:
Carine Warren
Valentinos Kongezoz

Ettersom Carine tar på seg ledervervet vil hun fratre som styremedlem.

Styret trenger to medlemmer, og vi oppfordrer beboere stil å melde seg til valg.

Vedtak:

Valgt ble: Mette Bjerkaas for 1 år.

Valgt ble: Arne Vatnøy for 1 år.

Protokoll for Sameiet Stubben

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Edøy (sign.)	30.04.2024
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Anders Bysveen (sign.)	30.04.2024

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
BETZY KJELSBERGS VEI 1A

Dato: 07.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522120
1822

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 170

Vi viser til bestilling av 20251107 for BETZY KJELSBERGS VEI 1A.

GNR. 77 BNR. 170

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.05.1956.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4993 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

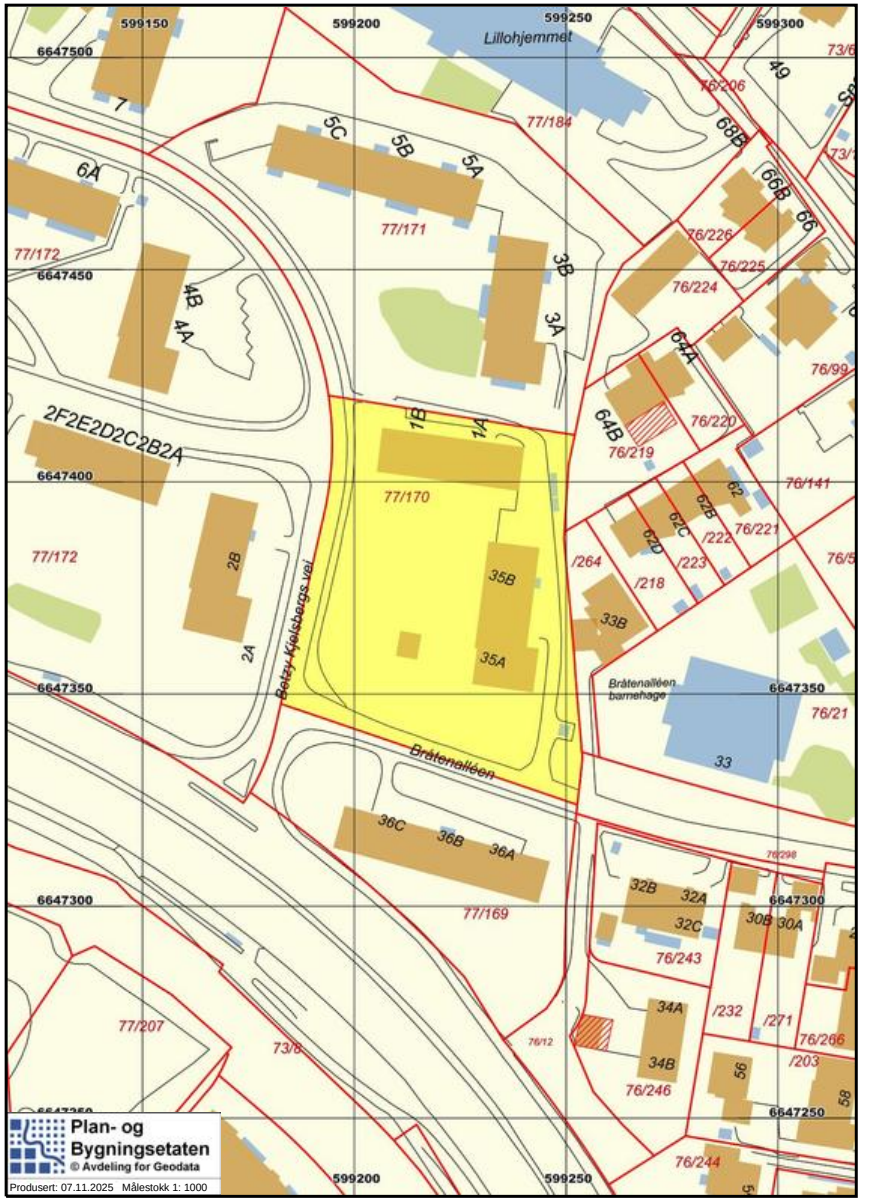
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0642/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 1A 0486 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 170, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no