NORDVIK

Betzy Kjelsbergs vei 16A

2 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Betzy Kjelsbergs vei 16A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
16	Nabolagsprofil
18	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.06.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik, lys & moderne 3-roms selveier med 9kvm balkong! Vidstrakt utsikt | V.vann og fyring inkl. | IN-ordning

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**170 240,-**
Totalpris	**6 936 756,-**
Fellesgjeld	**266 516,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 179,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

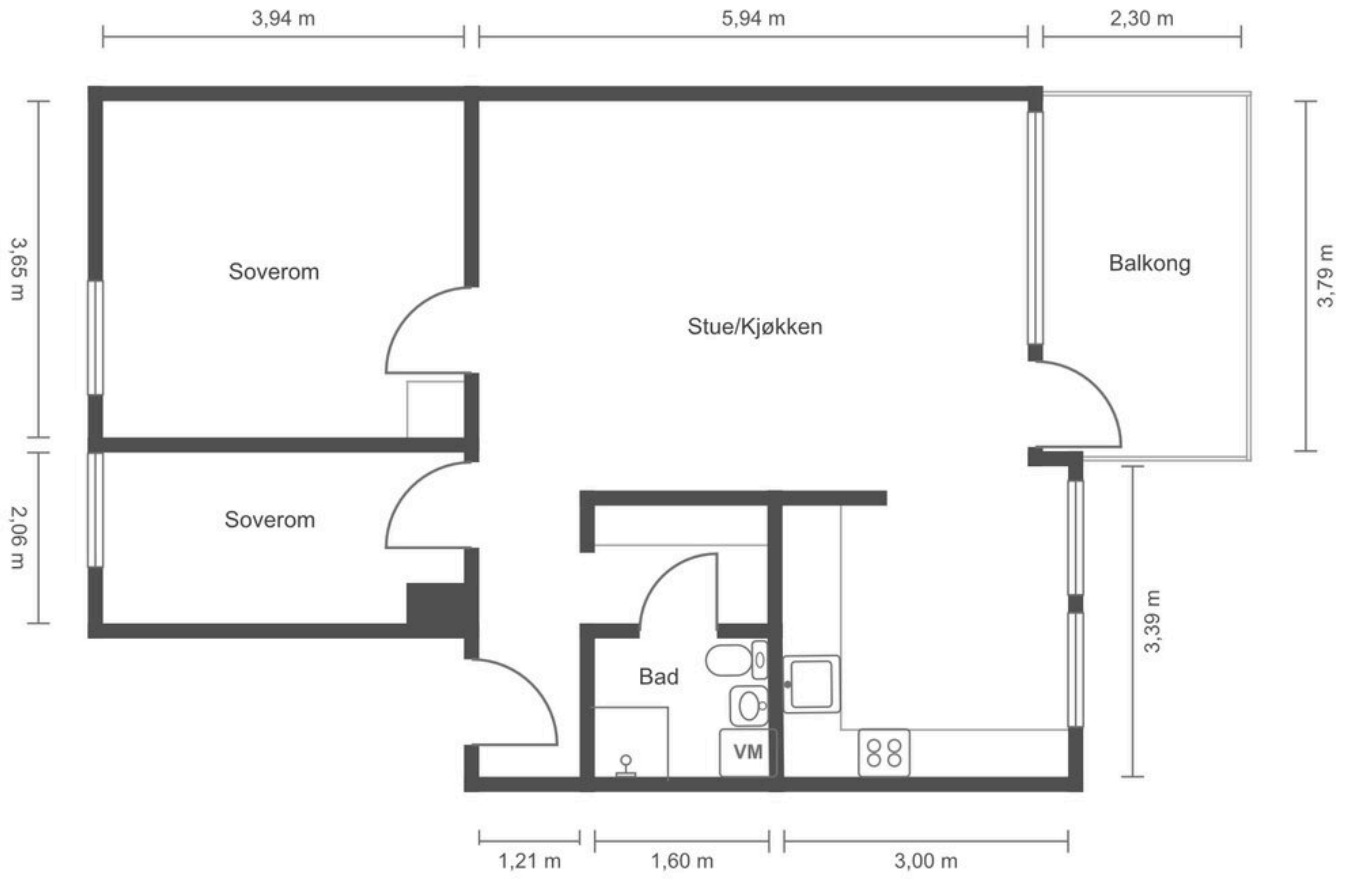
Velkommen til en innbydende 3-roms selveierleilighet som ligger høyt og fritt i byggets 2. etasje, med fantastisk utsikt. Leiligheten har en nydelig balkong på 9 kvm. som vender mot nordvest med ettermiddag og kveldssol. Innvendig har boligen en gjennomgående planløsning som fordeler seg følgende; entré/gang, romslig stue med utgang til balkong, separat kjøkken, oppgradert baderom og 2 soverom.

Verdt å nevne:
Fantastisk utsikt
Gode solforhold
Kjøkken oppgradert 2025/26
Baderom oppgradert 2025/26
Nymalte overflater
Varmtvann og fyring inkl.
IN-ordning, mulighet for lavere FK

Her bor du i et svært attraktivt område med kort avstand til både sentrum og marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. I tillegg er det kort vei til kollektivtransport, matbutikk og barneskole.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0329/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 OSLO
Gnr 77, bnr 176, snr 31 i Oslo kommune

Selgere
Dag Erik Holmby
Stine Dahl

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
266 516,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 766 516,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
169 150,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
170 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 240,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 936 756,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 949 756,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, baderom, soverom 1, soverom 2, kjøkken og stue
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 9 kvm. Nordvestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerboder
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, baderom, soverom 1, soverom 2, separat kjøkken og stue med utgang til balkong.
I tillegg disponerer boligen 2 kjellerboder.

Standard
ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Entréen er romslig og har gode oppbevaringsmuligheter i en praktisk skyvedørsgarderobe og varme i det flislagte gulvet.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Overflatene er malt i delikate og lyse fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig, nordvestvendt balkong på 9 kvm med gode solforhold på ettermiddag og kveld. Ute på balkongen har du utsikt mot Holmenkollen, Oslofjorden og nærområdet. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av

stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

KJØKKEN:
Pent og funksjonelt kjøkken med god skap- og benkeplass, som gir effektive arbeidsflater og rikelig med oppbevaring. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate med integrert hvitevarer. Kjøkkenet ble oppgradert i 2025/26 med utvidet innredning og ny benkeplate. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, kjøl/frys, platetopp, oppvaskmaskin og mikro. Mellom overskapene og benkeplaten er det pene fliser som gjør det enkelt å holde rent.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lune fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i de store garderobeskapene.

SOVEROM 2:
Soverom 2 har plass til seng og øvrig møblement, og fremstår som et allsidig rom. Det egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, etter behov. Rommet har gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med gulvvarme som fikk en oppgradering i 2025/26 med nye fliser på gulvet og nye servant. Videre består innredningen av meggmontert toalett, dusjhjørne med regnfall og innfellbare dører, og det er opplegg for vaskemaskin i tillegg til at det er felles vaskekjeller.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer to boder i kjeller. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Parkering
Sameie har 30 garasjeplasser. Det er utstedt en leiekontrakt for hver enkelt garasjeplass. Leiekontrakten gjelder så lenge garasjeanlegget eksisterer og følger boligenheten ved salg eller kan omsettes fritt mellom seksjonseierne. Denne seksjonen har ikke leieavtale på garsjeplass.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er lagt flis på flis på badegulv. Samt ny baderoms servant.

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: Rett elektro har byttet downlights i stue. Mai 2026

Bygningssakkyndig
SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

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:

UTVENDIG
Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG
Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad og entré.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen punkter

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og bortleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven §31.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Med unntak av UNIBO sameie kan bare fysiske personer være seksjonseiere. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Slik godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Når kjøpe-/leiekontrakt er undertegnet, skal selger/utleier gi opplysninger om dette til styret for registrering.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler på bad og i entré.
Selger har tegnet Norgespris. Avtalen følger, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 179,- pr. mnd.
Inkluderer: Lån nr: 9820736504; Adm. lån 2 - Akonto renter kr. 1 477,51,-
Lån nr: 9820736504; Adm. lån 2 - Akonto avdrag kr. 511,91,-
Oppvarming kr. 1 239,00,-
Felleskostnader kr. 3 951,00,-

Posten "felleskostnader" inkluderer renhold av fellesareal, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, m.m.

Kommunale avgifter
Betales via felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 685 018,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 740 071,- pr. 2024

Sameiet

Navn og orgnr.
Unibo Sameie, orgnr. 983561381

Om sameiet
Sameiet består av 60 seksjoner.
Unibo Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983561381, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

Fra innkalling til årsmøte 2026:
- Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter.
- Det har vært gjennomført dugnad og sommerfest.
- I perioden har alle kraner på stigerør og i fyrrom blitt skiftet.

Det har også blitt gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse av bygningsmassen hvor det ble påvist en del mangler som må utbedres. Dette er igangsatt og vi er ferdig med å utbedre feil på det elektriske anlegget i fellesarealene. Øvrige påviste mangler vil bli utbedret i den rekkefølge alvorlighet og økonomi tillater.

Sameiet har god økonomi. Styret har fokus på kontroll av utgifter og inntekter. Det er inngått avtale om Norgespris på strøm siden energi er av de største utgiftspostene.

Styret har gått inn i et prosjekt lansert av Obos som heter Mitt Bygg. Dette er et system som man melder inn de forskjellige deler av bygningsmassen for å ha oversikt over framtidige vedlikeholdsbehov og kostnader dette vil innebære for sameiet.

I planer for kommende periode er det besluttet å skifte av branndører i kjellere, tilstandsanalyse av soilrør og vurdere mulighet for å bygge et sykkelskur.

På sameiets eiendom er oppført et garasjeanlegg med totalt 30 garasjer. Samtlige kostnader til oppsetting, drift og vedlikehold av garasjeanlegget er belastet og skal betales av de 30 seksjonseierne som har leierett til garasje. Det er utstedt en leiekontrakt for hver enkelt garasjeplass. Leiekontrakten gjelder så lenge garasjeanlegget eksisterer og følger boligenheten ved salg eller kan omsettes fritt mellom seksjonseierne. Ved salg av leiligheten i sameiet må også leiekontrakten omsettes. Salg av leiekontrakten skal meldes styret og forretningsfører.

Større vedlikehold og rehabilitering
2022-2023: Installert opplegg for lading av elbiler i garasjer
2020 - 2020: Taktekking av alle takene
2012 - 2013: Fasaderehabilitering med teglbekledning
2010 - 2010: Maling av oppganger
2010 - 2010: Elektrikerarbeid i vaskeriet
2009 - 2009: Reperasjon av sluk på tak. Reperasjon av piper og takpapp. Bytte av nærvarmeledning mellom blokkene
2009 - 2009: Bytte av rørene ble utført mellom blokkene
2007 - 2007: Ny elektrisk hovedtavle ble installert. Callinganlegg ble byttet. Nye vinduer i oppgangene
2006 - 2006: Nytt tak på garasjen
2002: Utvendig maling av alle blokkene, samt bytting av dårlige bord. Garasjeportene ble også malt
2001: Nye garasjeporter Nye garasjeporter. Kapasiteten på det elektriske anlegget i garasjen er økt til 13 ampere.
2000: Vedlikehold av plattinger
1996: Inngangsdører Alle inngangsdører-2 skiftet
1992: Ombygging av gesimsene, gavlvegger, pilastre og grunnmur utbedres på 3 blokker.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 266 516,-pr. 26.05.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207365041
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,64%
Restsaldo 8 255 464,56
Innfrielsesdato: 30.10.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (administrasjonslån).
Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Datoer er per 30.03 og 30.09.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 31 785,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 973 407 ,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 394 876,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad i borettslaget.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for de øvrige beboere.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. 565873

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 873 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

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 boligområde på Lillo/Grefsen i Nordre Aker bydel i Oslo. Eiendommen ligger like ved Grefsen skole, og har nærhet til barnehager, offentlig kommunikasjon (Buss (23, 30, 54), t-bane, tog (Nydalen togstasjon), og trikk fra Glads vei), og gode servicetilbud. Dersom du liker deg i skog og mark enten for å ta en koselig søndagstur eller for å trene en økt, er det bare å ta på seg joggeskoene hjemme og rusle ned til Akerselva noen få minutters gange fra boligen. Her er det flotte turmuligheter sommer som vinter. Det er stier og oppkjørte løyper i Lillomarka, Maridalen og på Grefsenkollen.

På toppen av Grefsenkollen finner vi Grefsenkollen Restaurant som i mange år har vært et populært mål for gode søndagsturer med sin gode mat og praktfulle utsikt over Oslo. I tillegg til den flotte utsikten over fjorden og hovedstaden, har restauranten en eventyrlig ramme for både feelgood, festivalen Over Oslo, utekonserter og andre trivelige begivenheter. Her finner du også Grefsenkleiva og Trollvannskleiva eller som nå heter Oslo skisenter, som er et yndet sted for lovende alpinister. Det er 4 heiser og fem nedfarter samt lysløyper innover i marka. Flotte bademuligheter om sommeren på Trollvann eller Akerselva med alle sine fine badeplasser som Grønvoldstangen, Stilla og Frysja eller Nydalsdammen som ligger kun minutter unna.

I bydelen er det flere idrettslag med forskjellige tilbud bl.a Grefsen Tennisklubb som har et flott anlegg med syv baner. Kjelsås Idrettslag tilbyr i tillegg bl.a. basketball, fotball, håndball, langrenn, orientering og allidrett. Skeid Idrettslag med fotball og bandy ligger også i nabolaget, så her er det godt med tilbud når det gjelder fritidsaktiviteter. I tillegg er det flere treningssentre i nærheten av boligen med blant annet SATS på Storo Storsenter og i Nydalen, 24/7 på Storo og et treningssenter på Kjelsås.

Nærbutikken Rema1000 ligger rett ved og stod ferdig i oktober 2017. I tillegg er Oslos største shoppingsenter Thon Senter Storo ikke langt unna med sine 140 butikker, spisesteder og alle sine servicetilbud. Du kan se alle de nye filmene i Norges største kinosenter ODEON som har landets eneste IMAX teknologi og hvor alle 14 salene kan vise 4K-filmer. Kinosenteret ligger kun noen minutters gange fra leiligheten.

Kort vei til både Handelshøyskolen BI og universitetet på Blindern samt Høyskolen i Oslo. Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du garantert trives!

Offentlig kommunikasjon
Området har svært gode transportforbindelser, og er spesielt praktisk for de som reiser ofte. Det er kun 5 minutters gange til nærmeste bussholdeplass, og flybussen tar deg til Gardermoen på ca. 45 minutter – et kollektivtilbud som mange beboere setter stor pris på.

Skoler og barnehager
Leiligheten sokner til Grefsen skole. Elever går videre til Morellbakken skole og Engebråten skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "Betzy Kjelsbergs vei 16, boligblokk" datert: 29.11.1966.
Det foreligger ferdigattest for "Betzy Kjelsbergs vei 16, utvidelse av balkonger" datert: 14.06.1978.
Det foreligger ferdigattest for "Betzy Kjelsbergs vei 16, fasadeendring" datert: 20.08.2013.

Melding om ferdig byggearbeid "Betzy Kjelsbergs vei 16, garasje for 10 biler" datert: 10.03.1961.
Melding om ferdig byggearbeid "Betzy Kjelsbergs vei 16, garasje for 20 biler" datert: 18.01.1961.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, i henhold til reguleringsplan V260956, vedtatt 26.09.1956. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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 byggesaker:
Othilie Tonnings vei 20B - etablering av boenhet og fasadeendring
Saksnummer: 202520459

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/176/31:
06.03.1957 - Dokumentnr: 2646 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1957 - Dokumentnr: 9806 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1957 - Dokumentnr: 15381 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1957 - Dokumentnr: 15382 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1957 - Dokumentnr: 15383 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1961 - Dokumentnr: 384 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1961 - Dokumentnr: 813 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1985 - Dokumentnr: 25129 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90 % AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 121 400,- 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 7. juni 2026

Megler
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Megler 2
Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Betzy Kjelsbergs vei 16A

Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.)	734 elever, 37 klasser	7 min 0.5 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	644 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	619 elever, 38 klasser	13 min 1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	13 min 1 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	4 min 3.2 km

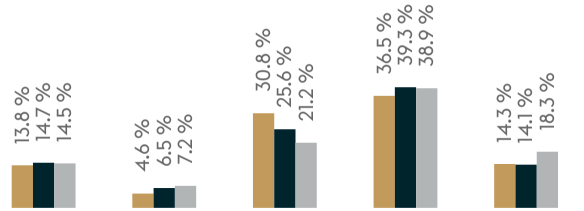
Offentlig transport

Nydalen stasjon	Linje FB3, 23, 24	3 min 0.3 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Nydalen	Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Glads vei	Linje 11, 12	14 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 6 km

Barnehager

Grefsen Kirkes barnehage (1-5 ...	31 barn	7 min 0.5 km
Bråtenalleen barnehage (1-5 år...	108 barn	7 min 0.6 km
Nydalen barnehage (1-5 år)	32 barn	11 min 0.9 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 87/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Grefsen skole	6 min
Engebråten skole - idrettshall	13 min
SiO Athletica Nydalen	10 min
EVO Nydalen	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

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 2026

Tilstandsrapport

Betzy Kjelsbergs vei 16 A, 0486 OSLO OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 176, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22392-1055 **Eiendomsverdi ref nr:** NM1046

Foretak: Snare Boligvurdering AS

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

Om oss

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder, men med enkelte avvik.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen.

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad og entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

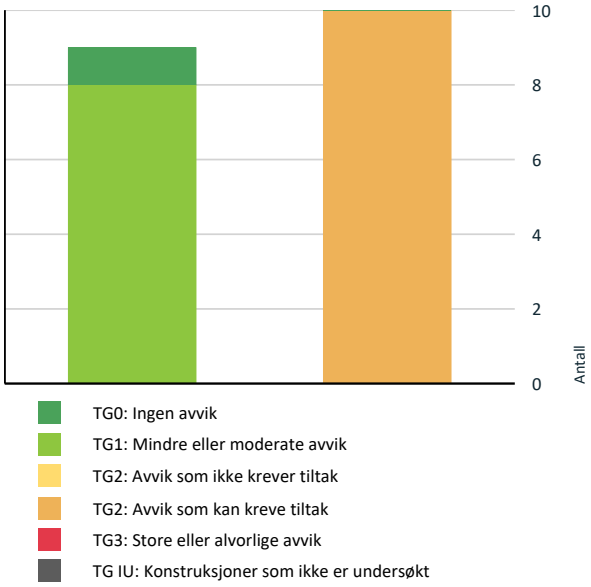
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1993

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2012.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk:
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 40 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2012.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Dørene har normal slitasje i forhold til alderen, og dette innebærer noe bruksmerker.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Ståldekke, belagt med treelementer. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 9 m²
Himmelretning: Nordvest

Undersøkt fra:
Visuelt undersøkt fra oversiden.

Vannavrenning, tettesjikt og sluk:
Ukjent, da dekke er tildekket.

Innfesting/undersøttelse:
Balkongen har innfesting fra oversiden og undersiden. Innfestingen under balkongen er ikke synlig fra oversiden. Innfesting på oversiden er uten synlige skader.

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,89 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassegulvet har bruksslitasje, inkludert ujevnheter.
Rekkverket er målt til under kravet til rekkverkshøyde som gjaldt da boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales tiltak for å tilfredsstille krav til minstehøyde ved tidspunkt for oppføring av balkongen.



Slitasje på gulvelementer.



Rekkverkshøyde lavere enn krav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser i entré. Parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,43 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 9 mm.
Totalt avvik er målt til ca. 5 mm.
Følgende rom er målt: Stue og entré.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik under 10 mm og totale avvik under 15 mm vurderes som tilstandsgrad 1. I dette tilfellet har etasjeskilleren noe skjevheter, uten at de overskred nevnte grenser ved stikkprøver.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales en måling. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: https://dsa.no/radon.
Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.



Noe mindre påbegynt svellinger nederst på dørbladet mot badet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder: Badet er ifølge tidligere prospekt pusset opp i 2007.

Badet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Membranen, som skal sikre en vanntett barriere, kan svekkes over tid på grunn av naturlig aldring og bruksslitasje. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men det er vanskelig å fastslå et eksakt tidspunkt. Tilstanden på overflater bør vurderes i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt, da disse må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon: Er det fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner?
Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

* Under befaringen er det nylig registrert en lekkasje fra badet i etasjen over. Eier opplyser at det i den forbindelse ble registrert vann fra det ene hjørne i himlingen. Det anbefales derfor grundigere undersøkelser av himlingen for å kartlegget tiltak.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder. Utover banketesten ble overflatene visuelt inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, ovennevnte avvik og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Listverk på døren bør skiftes ut, da disse har vesentlige svellinger.



Svellinger i listverk.



Sprekk i flis ved klosett.



Sprang/ujevnhet mellom fliser bak klosett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Det er fall mot sluk, men enkelte steder er fallet noe svakere.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.
Det er målt er fallforhold på ca. 1:100 ved stikkprøver i rommet.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Tilstandsrapport

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Kan ikke konstanteres visuelt.

Om membran:
Membranen/tettesjikt, som skal fungere som et vanntett lag i rommets våtsoner og beskytte underliggende konstruksjoner mot vannskader, kan ikke bekreftes ved visuell kontroll i slukområdet eller andre steder i rommet. Avslutningen mellom en eventuell membran og terskel er også skjult og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.



Hjelpesluk i dusjsone.



Hovedsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Dusj med dører i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Servant i helstøpt plate.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En drensspalte bør etableres for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisternen. Uten en slik løsning kan lekkasjer fra sisternen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for mulige fuktrelaterte skader.



Mangler drensspalte under klosett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte mot oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikrobølgeovn.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport



Skade på skrog under kjøkkenvasken, men uten indikasjoner på skadelig fukt ved bruk av overflateindikator under befaringen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Ingen. Kulltilterventilator er montert.
Tilluft: Spalteventil i vindu.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Nei.

Hovedstoppekran:
Det er registrert to stoppekraner i innkassingen for sisternen, men disse var ikke mulig å nå under befaringen, da de er montert lengre inn i kassen. Det må derfor påregnes å benytte hovedstoppekran for hele oppgangen i kjelleren ved behov.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Varerør i kjøkkenet er knekt og derfor utett.
Stoppekraner er vanskelig å nå.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det bør etableres enklere tilgang til hovedstoppekraner.
Skadede varerør i kjøkkenet bør utbedres.
Det anbefales en løsning som synliggjør eventuelt lekkasje vann fra rørene.



Skader på varerør i kjøkkenet.



Innside av sisternekasse.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Avløpsrør i støpejern og plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonstype: Oppdrift/elektrisk.
Avtrekk: Elektrisk vifte mot oppdriftsventilasjon i badet.
Tilluft: Via spalteventiler.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon.
Elektriske avtrekksvifter montert mot oppdriftsventilasjon, kan potensielt begrense ventilasjon i andre boenheter om ventilasjonsrøret er felles. Slike vifter krever ofte samtykke fra styret, men det er ukjent om samtykke er gitt for denne boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres undersøkelser om elektrisk vifte er tillatt.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 er gitt på grunn av alder på termostater og vannrør. Termostater og vannrørene kan over tid bli slitt som kan føre til svekket funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utskiftning av termostater må påregnes på sikt.



Eldre termostater.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet og flislagt felt i entré.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

2013: Stikkontakt og lampe på balkong, utelys ved inngangspartier. Montert jordfeilvern i sikringsskap der det mangler.
2026: bytte spott i Stue, kunden levert alt materiell.

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

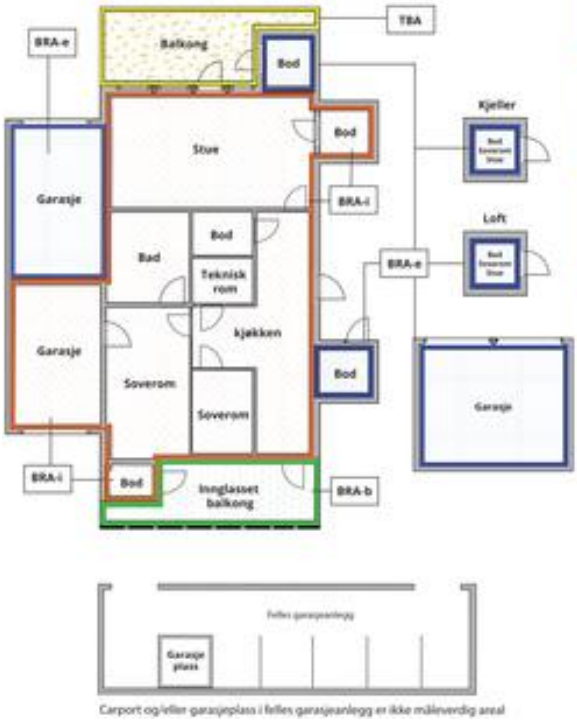
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	70			70	9
Kjeller		5		5	
SUM	**70**	**5**			**9**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealberegningen for den eksterne boden må ansees som omtrentlig, da oppmålingen ble påvirket av lagrede gjenstander og avrundingsregler.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.
Bodene er målt til henholdsvis ca. 3 m2 og 2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Stine Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	176		31	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Betzy Kjelsbergs vei 16 A

Hjemmelshaver
Holmby Dag Erik, Dahl Stine

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 850 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.02.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2025	
2	17.03.2025	
3	17.03.2025	
4	17.03.2025	
5	17.03.2025	
6	02.06.2026	
7	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. Rapporten fremhever enkelte undersøkelser, men ikke alle kravpålagte undersøkelser er beskrevet i detalj, selv om de er gjennomført.

Forutsetninger

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Det er ikke innhentet informasjon fra kommunens tekniske etat om hva som faktisk er byggemeldt.

Teknisk verdi av boligen er ikke vurdert eller presentert i rapporten.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden.
Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres.
Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant.
Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt.
Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stine Dahl	9578-5993-4-2277124	2026-05-30 13:45:14
Dag Erik Holmby	9578-5993-4-1308728	2026-05-30 21:53:17

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
30. mai 2026

Oppdragsnummer
20-0329/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Dag Erik Holmby, Stine Dahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. august 2024

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: 565873
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Det er lagt flis på flis på badegulv. Samt ny baderoms servant.

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: Rett elektro har byttet downlights i stue. Mai 2026

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

---

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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 endinger 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?

Nei

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: 20-0329/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Dag Erik Holmby	**2026-05-30**	**Stine Dahl**	**2026-05-30**

Identifikasjon

Dag Erik Holmby

Identifikasjon

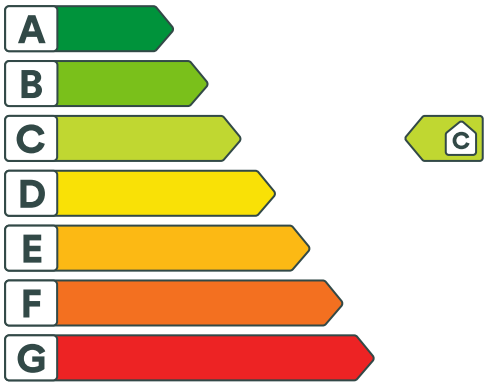
Stine Dahl

Signicat

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



Adresse	
Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 OSLO	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307907**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81472777**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **176**
Seksjonsnummer **31**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1993**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
110,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
110,37 kWh/m²	**14 611 kWh**



Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Betzy Kjelsbergs vei 16A, 0486 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Elise Alette Hansen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: e.hansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0329/26 . Vår ref.: 6041-1-31 Dato: 26.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Unibo Sameie
Organisasjonsnr:	983561381
Seksjonseier:	Dahl, Stine
Medeier:	Holmby, Dag Erik
Leilighetsnummer:	31
Adresse:	Betzy Kjelsbergs Vei 16 A, 0486 OSLO
Seksjonsnummer:	31
Gnr.	77
Bnr.	176

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565873.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Datoer er per 30.03 og 30.09. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har eget garasjeanlegg. Jfr. ¤ 15 i vedtektene. Der selger har garasje, følger den leiligheten ved salg kan evt. selges til andre sameiere i Unibo Sameie. Styret bes kontaktet direkte dersom kjøper ikke skal overta garasjen. Det må også gis melding til forretningsfører. Ev. garasjeleie fremkommer under punktet totale felleskostnader. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser som faktureres kjøper direkte Selv om garasjen følger automatisk, må det innhentes leiekontrakt!
Trappevask inkl. i fellesutgifter. Styret bestiller nøkler. Selger plikter å gjøre kjøper kjent med administrasjonsavtalen for seksjonseier, regler for innfrielse av andel fellesgjeld. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207365041
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,64%
Restsaldo	8 255 464,56
Innfrielsesdato:	30.10.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 179,42,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820736504; Adm. lån 2 - Akonto renter	1 477,51	
Lån nr: 9820736504; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	511,91	
Oppvarming	1 239,00	
Felleskostnader	3 951,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	652,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 936,-
Annen formue:	31 785,-
Gjeld:	269 101,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207365041
Restsaldo:	266 516,42
Kapitalkostnader:	1 707,07
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 266 516,41,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Terje Sandsengen, e-post: unibo@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6041
UNIBO SAMEIE

Velkommen til årsmøte i UNIBO SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 18:00, Grefsen skole lille auditorium.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorar .
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i UNIBO SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6041 Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar .

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr.95000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid.

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter.

Det har vært gjennomført dugnad og sommerfest.

Styret vil rette en spesiell takk til Fredrik Holst for hans bidrag til disse aktivitetene.

Samarbeidet med Obos forretningsfører er godt.

Kommunikasjon mellom styret og beboere har i hovedsak foregått på Vibbo men det er også distribuert infoskriv direkte til beboere.

I perioden har alle kraner på stigerør og i fyrrom blitt skiftet.

Det har også blitt gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse av bygningsmassen hvor det ble påvist en del mangler som må utbedres. Dette er igangsatt og vi er ferdig med å utbedre feil på det elektriske anlegget i fellesarealene. Øvrige påviste mangler vil bli utbedret i den rekkefølge alvorlighet og økonomi tillater.

Sameiet har god økonomi. Styret har fokus på kontroll av utgifter og inntekter. Det er inngått avtale om Norgespris på strøm siden energi er av de største utgiftspostene. Styret har gått inn i et prosjekt lansert av Obos som heter Mitt Bygg. Dette er et system som man melder inn de forskjellige deler av bygningsmassen for å ha oversikt over framtidige vedlikeholdsbehov og kostnader dette vil innebære for sameiet.

I planer for kommende periode er det besluttet å skifte av branndører i kjellere, tilstandsanalyse av soilrør og vurdere mulighet for å bygge et sykkelskur.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til årsregnskapet
Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes at garasjeleien ikke er inkludert i sameiets regnskap, samt regulering av lånekostnadene etter innfrielse via administrasjonsavtalen (individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Andre inntekter, kr 35 401, er antenneleie og tomteleie garasje.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader energi/fyring.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentenedgang i starten av 2025 samt innbetalt fellesgjeld.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 859 862.

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i UNIBO SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UNIBO SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AUEBW-U46T0-DX60H-VQ1PX-4ADFO-EQFPX

UNIBO SAMEIE
ORG.NR. 983561381, KLIENTNR. 6041

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 285 200	4 486 997	4 433 000	4 514 596
Vaskeri	9	39 000	26 103	0	39 000
Ladeinntekter elbil		52 142	38 260	36 000	36 000
Andre inntekter	3	35 401	72 426	36 000	36 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 411 743**	**4 623 786**	**4 505 000**	**4 625 596**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-13 395	-11 000	-13 395
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-13 189	-10 323	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-144 699	-138 088	-153 000	-159 885
Konsulenthonorar		-13 851	-283	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-498 351	-356 369	-400 000	-401 050
Forsikringer		-442 134	-421 078	-480 000	-515 200
Kommunale avgifter	8	-601 326	-549 528	-627 000	-631 000
Vaskeri	9	0	0	-31 000	-31 000
Energi/fyring	10	-689 295	-772 259	-870 000	-870 000
TV-anlegg/bredbånd		-428 257	-402 941	-423 000	-480 000
Andre driftskostnader	11	-467 568	-453 884	-469 000	-476 830
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 407 064**	**-3 213 147**	**-3 581 000**	**-3 695 720**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		**1 004 678**	**1 410 639**	**924 000**	**929 876**
Innbetalt andel fellesgjeld		546 480	832 775	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 551 158**	**2 243 414**	**924 000**	**929 876**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	37 169	32 102	0	30 000
Finanskostnader	13	-614 920	-697 001	-680 000	-565 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-577 751**	**-664 899**	**-680 000**	**-535 000**
ÅRSRESULTAT		**973 407**	**1 578 515**	**244 000**	**394 876**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		973 407	1 578 515		

UNIBO SAMEIE
ORG.NR. 983561381, KLIENTNR. 6041

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	124 773	124 773
SUM ANLEGGSMIDLER		**124 773**	**124 773**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 085	949
Forskuddsbetalte kostnader		119 572	218 641
Andre kortsiktige fordringer	15	861	983
Driftskonto OBOS-banken		159 114	1 162 982
Sparekonto OBOS-banken		1 862 435	537 885
Sparekonto OBOS-banken II		191 694	185 234
SUM OMLØPSMIDLER		**2 334 761**	**2 106 674**
SUM EIENDELER		**2 459 534**	**2 231 447**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16 og 17	-6 745 544	-7 718 952
SUM EGENKAPITAL		**-6 745 544**	**-7 718 952**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	8 604 629	9 330 481
Annen langsiktig gjeld	19	125 550	125 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 730 179**	**9 456 031**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		109 075	86 437
Leverandørgjeld		122 040	251 316
Påløpte renter		3 131	3 641
Garasjeregnskap	20	240 654	152 974
SUM KORTSIKTIG GJELD		**474 899**	**494 368**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 459 534**	**2 231 447**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2026
Styret i Unibo Sameie

Terje Sandsengen /s/ Mariel Ryen-Kreim /s/ Sigurdur Gardarsson /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	850 932
Felleskostnader	2 639 976
Lånekostnad , lån med adm. avtale	825 949
Reguleringer, lån med adm. avtale	-31 657
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 285 200**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	33 078
Garasje, tomteleie	2 323
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 401**

BESKYTTET

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 395**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-95 000
SUM STYREHONORAR	**-95 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 189
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 189**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-99 486
Drift/vedlikehold elektro	-13 305
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 312
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-198 860
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 152
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 056
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-11 180
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-498 351**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-439 614
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-601 326**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	39 000
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**39 000**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-689 295
SUM ENERGI / FYRING	**-689 295**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-697
Container	-9 625
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 816
Lyspærer og sikringer	-1 950
Vaktmestertjenester	-82 163
Renhold ved firmaer	-154 645
Snørydding	-112 015
Gressklipping	-57 500
Andre driftskostnader	-16 567
Trykksaker	-3 288
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-440
Telefon, annet	-1 294
Porto	-210
Bank- og kortgebyr	-2 981
Øreavrunding	-57
Velferdskostnader	-9 237
Tap på fordringer	-94
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-467 568**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 638
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 010
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	88
Andre renteinntekter	1 433
SUM FINANSINNTEKTER	**37 169**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-614 920
SUM FINANSKOSTNADER	**-614 920**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	124 773	
		124 773
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**124 773**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	861
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**861**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-11 273 889
Egenkapital fra administrasjonsavtale tidligere år	3 981 865
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	546 480
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-6 745 544**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 17

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,64 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2013	-19 800 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 487 655	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	3 981 865	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	179 372	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	546 480	
		-8 604 629
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 604 629**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-125 550
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-125 550**

NOTE 20
GARASJEREGNSKAP

Saldo 1.1	-152 974
Leie	-129 600
Administrasjon	7 376
Avgifter	2 323
Driftskostnader	11 738
Forsikring	17 954
Strøm og nettleie	2 530
SUM GARASJEREGNSKAP	**-240 653**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 6041 **Selskapsnavn:** UNIBO SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for UNIBO SAMEIE

Organisasjonsnummer: 983561381
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Grefsen skole lille auditorium.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Asgeir Tannum er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Fredrik Holst er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorar .

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr.95000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Terje Sandsengen

Følgende stilte til valg:
Terje Sandsengen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mariel Ryen-Kreim

Følgende stilte til valg:
Mariel Ryen-Kreim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Haakenaasen
Anne kirsti Vartdal

Følgende stilte til valg:
Knut Haakenaasen
Anne kirsti Vartdal

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Edvart Krossøy
Caroline Smestad

Følgende stilte til valg:
Edvart Krossøy
Caroline Smestad

Dugnadskomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Karen Baltzersen
Randi Bjørum
Mariel Ryen-Kreim

Følgende stilte til valg:
Karen Baltzersen
Randi Bjørum
Mariel Ryen-Kreim

HUSORDENSREGLER
for
UNIBO SAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 15.04.1999
(sist endret på sameiermøte 20.05.20)

GENERELT

Beboerne plikter å orientere besøkende om disse reglene etter behov. Ved fremleie og salg plikter sameierne å gjøre fremleietaker/kjøper kjent med husordensreglene.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser fra beboerne om husorden skal skje skriftlig til styret.

Inngangsdørene og garasjeportene skal alltid være låst. Det samme gjelder når man forlater fellesrom som kjeller, vaskeri, fryserom mv.

Alle beboere i sameiet må ta inn matter utenfor egen inngangsdør på de dagene renholdsarbeiderne skal rengjøre i oppgangene, dersom det ønskes renhold under mattene. Pr. feb. 2020 er denne tiden mellom kl. 1200 og 17200 på mandager.

BRANNSIKKERHET

Røyking og bart lys er strengt forbudt i kjelleren.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander slik at de blokkerer rømningsveiene (oppganger, kjellerkorridorer mv.)

Det er strengt forbudt å oppbevare lettantennelige stoffer.

Brannslokningsapparat skal finnes i alle leiligheter. Dette skal sjekkes og etterfylles etter bruk og når manometernålen viser rødt. Røykvarsler(e) skal være montert i alle leiligheter og batteriet skal skiftes etter behov. Både brannslokningsapparat og røykvarslere skal følge leiligheten ved salg/fremleie.

Bruk av kullfyrt grill på balkongen er forbudt.

FELLESROM

Unødig og støyende opphold i fellesrommene (kjeller og trappeoppganger) er ikke tillatt. Sykler skal ikke oppbevares i trappegang/trapperommet i kjelleren.

La aldri vinduene stå åpne i lang tid av gangen i den kalde årstiden.

Husk at trappegangene er en del av fellesrommene. Hensetting av søppelposer og andre gjenstander som kan være til sjenanse for naboene, skal ikke forekomme.

Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppgangene.

VASKERIET

Bruken av maskiner og utstyr må følge de instruksjoner som er gitt nedenfor eller i form av oppslag i vaskeriet. Ved ytterligere behov for informasjon kan styret kontaktes.

Vaskeriets åpningstider er alle dager kl. 08:00 til kl. 20:00. Tørketrommel og tørkerom kan benyttes fram til kl 22:00

Det er påbudt med lås, merket med leilighetens seksjonsnummer, for markering av ønsket vasketid. Det er ikke anledning å benytte mer enn en lås pr seksjon. Låsen skal være av godkjent merke. Ved usikkerhet, kontakt styret. Andre varianter av låser eller markeringer vil bli fjernet. Det er ikke anledning å sette seg opp på dobbelt-time ved å markere med klype eller lignende.

Det er meget viktig at vasketiden overholdes. Kommer man mer enn ti minutter for sent til oppmerket time, kan noen andre overta vaske timen.
Dersom tøy til tørk blir hengende til tørk over natta, må dette fjernes før første vasketime neste dag.

Ved feil på maskiner, kontakt styret.

Etter bruk av vaskeriet skal følgende rengjøres:
1. Såpe og vaskemiddelkoppene på maskinene.
2. Slukene med kost som ligger i vaskeriet.
3. Påse at tromlene på maskinene er tomme for tøy etter bruk.

4. Husk å rense lo-filteret på tørketrommel etter bruk.
Forlat vaskeriet i samme tilstand som dere selv ønsker å finne det.

Gjentatte brudd på disse bestemmelsene kan medføre utestengelse fra vaskeriet.

LEILIGHETENE OG BALKONGENE

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23^{00} til kl 07^{00}.

All snekring, banking, bruk av drill ol. skal være avsluttet innen kl $21.^{00}$ på hverdager, kl $18.^{00}$ på lørdager og er ikke tillatt på hellig- og høytidsdager.

Sang og bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må innrettes slik at man ikke sjenerer naboene. Øving er ikke tillatt etter kl. 20^{00}. Undervisning i sang og musikk er ikke tillatt.

Ved installasjon av vaskemaskin/ oppvaskmaskin i leiligheten skal monteringen utføres forskriftsmessig og av autorisert rørlegger. Ved eventuell fraflytting/fjerning av maskinen(e) skal vannledningen(e) plugges forskriftsmessig av autorisert rørlegger. Vaskemaskiner og sentrifuger er ikke tillatt brukt etter kl. 22^{00}.

Avløpet (klosett, vask, sluk) skal ikke tilføres materialer/stoffer som kan tilstoppe eller tilføre avløpsvannet unødig forurensning.

Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for de øvrige beboere.

Tøy og tepper må ikke luftes, bankes eller ristes over balkongrekkverket, i vinduene eller i trappegangene. Unntak er fra balkong eller vindu i nederste leilighetsnivå dersom dette kan skje uten ulempe for de øvrige beboere.

Rengjøring av balkongen skal utføres på en måte som ikke er til ulempe for naboene.

Det må ikke benyttes andre apparatkabler enn de som er beregnet for fellesantenneanlegget for TV og radio. Ved ureglementert bruk av fellesanlegget som påfører skader på anlegget, vil vedkommende sameier bli gjort økonomisk ansvarlig.

Det er ikke tillatt å endre fasaden ved å montere noe på yttervegg, på balkong mv. uten at dette er godkjent av styret på forhånd. Det er ikke tillatt å sette opp egne uteantenner eller lignende.
Naboer har innsyn til en del av balkongene. Unngå derfor å bruke balkongen til lagerplass.

Parabolantenner.
Montasje av private parabolantenner kan tillates dersom de monteres inne på veranda og så lavt at de ikke er synlige fra bakkeplan.

Rehabilitering av bad skal utføres forskriftsmessig. Skift sluk samtidig slik at lekkasjer unngås og senere utskifting av gamle rør kan skje uten å bryte opp badegulvet.

Montering av termostat på radiatorene kan ikke tillates da dette kan sette hele sentralvarmesystemet ut av funksjon.

Tilkopling av komfyrvifte til luftekanalen på kjøkkenet er ikke tillatt.

Markiser, utvendige persienner og levegger.
Markiser kan bare brukes på/over verandaene. Markiser og utvendig persienner er ikke tillatt annet enn ved verandaer. Eventuell annen solavskjerming etc skal være på innsiden.
Markisene skal ha ett enhetlig utsende som står i stil med fasadens farger.
Markiseduken skal være av samme farge og kvalitet for alle.
Type: **Sattler Markiseduk 314 028 (mørk grå)** eller tilsvarende.
Markiser på verandaer i øverste etasje, må ikke festes i den øvre fasadegesimsen, men nede på treverket.
Ved bytte av gammel markiseduk til ny i eksisterende markiser skal det benyttes den overnevnte anbefalte typen som for nye markisser.

Levegger på verandaer skal være av "ny" type med "klart glass". Eventuelt gamle med "gult glass" tillates ikke remontert.

Blomsterkasser kan kun monteres på innsiden av rekkverk på verandaene.

UTENDØRS FELLESAREALER OG SØPPELSKURET

Bruken av fellesarealene må skje på en slik måte at det ikke påfører eiendommen eller beboerne skade eller ulempe. Vern om plener og beplantning. Bruk ikke plenene til snarveier.

Alt avfall skal pakkes forsvarlig, - særlig våtavfall (som matavfall, bleier mv.), Avfallet skal kastes i korrekt avfallsbrønn. Pappesker skal brettes sammen og flatklemmes, disse må ikke være lenger enn ca. 1m. Dersom avfallsbrønn spesielt beregnet på papir er full skal papiravfallet kastes i den beregnet på restavfall. Renovasjonsetaten bestemmelser om kildesortering skal følges. Farlig- eller spesial-avfall skal ikke kastes i avfallsbrønnene.

Fotballsparking på plenene er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri på sameiets eiendom.

VEDLIKEHOLDSPLIKT

Sameierne plikter, etter beste evne, å bidra på dugnader som blir arrangert. Styret kan oppfordre dem som ikke deltar på dugnaden til å betale et “gebyr”.

ANSVAR FOR SKADE

Sameierne er forpliktet til å erstatte all skade som skyldes ham eller hans husstand, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten, garasje og sameiets fellesanlegg.

Sameierne skal straks melde fra om skader som må utbedres. Blir det ikke gitt melding tapes mulig erstatningskrav overfor forsikringsselskap og sameieren er ansvarlig for all skade som skyldes forsømmelsen/forsinkelsen.

PARKERING

Det er ikke tillatt å parkere biler på sameiets eiendom, med unntak av foran garasjene på nedre rekke. Biler må ikke parkeres foran garasjene når disse kan være i veien for snøbrøyting. Eventuelle ekstra kostnader for snøbrøyting grunnet parkerte biler vil bli fakturert leietaker av aktuell garasje. Ved gjentatt overtredelse av parkeringsforbud vil det bli rekvirert borttauing for bileiers regning.

INFORMASJONSPLIKT VED UTLEIE

Ved utleie skal eier informere styret med navn og kontakt informasjon på leietaker. Dette grunnet brannsikkerhet. Se også vedtektenes §3, annet ledd.

VEDTEKTER
for
UNIBO Sameie

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 15.03.2018 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65

(sist endret på sameiermøte 20.05.2020)

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 77 bnr 176 og 177 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 60 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (boligenhet).

Innehaveren av den enkelte seksjon eier en andel i sameiet angitt av sameiebrøken. Sameiebrøken framgår av oppdelingsbegjæring datert 18.06.84, tinglyst 03.05.85.

Seksjonseiere er medeiere av sameiet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og bortleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §31.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Med unntak av UNIBO sameie kan bare fysiske personer være seksjonseiere. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Slik godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Når kjøpe-/leiekontrakt er undertegnet, skal selger/utleier gi opplysninger om dette til styret for registrering.

§ 4. RETT TIL BRUK

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid gjelder. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Endring av husordensreglene skal godkjennes av årsmøtet.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledning, rør og lignende, nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier betaler a konto-beløp fastsatt av seksjonseierne eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto-beløpet innbetales forskuddsvis hver måned.

A konto-beløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fult ut for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet på fellesledning inn til seksjonen, som den enkelte seksjonseiers ansvarsområde.

Sameiet bekoster vedlikehold av alt skjult elektrisk anlegg i bygningsmassen. Den enkelte seksjonseier må dog selv bekoste utskifting av sikringsholdere, jordfeilbrytere, overspenningsvern og annet utstyr i sikringsskapet. Alle brytere, termostater, varmekabler, stikkontakter og annet elektrisk materiell som er tilkoplet ledningsnettet i den enkelte eierseksjon bekostes av den enkelte seksjonseier, dette gjelder også vedlikehold av elektrisk anlegg som ikke er montert skjult i betongkonstruksjonen.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

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

Sentralvarmeanlegget i sin helhet, herunder fyringsanlegg, røropplegg og radiatorer vedlikeholdes og bekostes av sameiet. Den enkelte seksjonseier har ikke mulighet til å gjøre inngripen i sentralvarmeanlegget uten godkjennelse fra styret.

Dørtelefonene og ringeklokkene tilhørende callinganlegget i hver enkelt leilighet bekostes av den enkelte seksjonseier. Alle andre bestanddeler av dette anlegget vedlikeholdes av sameiet.

Lås og nøkkel til postkassene dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av tre medlemmer hvorav styreleder velges særskilt. I tillegg velges inntil tre varamedlemmer. Årsmøtet velger styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret velges for inntil to år av gangen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Dersom styret ser at det er fare for betydelige overskridelser av budsjettet, skal styret snarest innkalle til ekstraordinært årsmøte for å innhente retningslinjer for virksomheten resten av perioden.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styret skal føre protokoll over sin forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styremøtet ledes av styrelederen. Er styrelederen ikke til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden og herunder forslag som skal behandles på møtet. For at forslag skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist enn åtte dager, men minst med 3 - tre - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Alle seksjonseiere har rett i å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett hustandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det framgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal sendes alle seksjonseiere og dessuten holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Med de unntak som følger av loven eller nevnt nedenfor, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Det kreves ¾ flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.
4. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed i samsvar med lov om eierseksjoner **§ 61**.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiernes bekostning.

§ 14. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 15. GARASJEANLEGGET

På sameiets eiendom er oppført et garasjeanlegg med totalt 30 garasjer. Samtlige kostnader til oppsetting, drift og vedlikehold av garasjeanlegget er belastet og skal betales av de 30 seksjonseierne som har leierett til garasje. Det er utstedt en leiekontrakt for hver enkelt garasjeplass. Leiekontrakten gjelder så lenge garasjeanlegget eksisterer og følger boligenheten ved salg eller kan omsettes fritt mellom seksjonseierne. Ved salg av leiligheten i sameiet må også leiekontrakten omsettes. Salg av leiekontrakten skal meldes styret og forretningsfører.

Det er sameiets styre som formelt står ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget som er sameiets øvrige eiendom. Styrets fullmakter er begrenset på samme måte som for resten av eiendommen, kfr. § 11 i vedtektene. For å avlaste styret skal mest mulig av arbeidet med garasjeanlegget administreres av en komite bestående av 3-5 garasjeleiere. Garasjelaget består av samtlige garasjeleiere. Garasjekomiteen skal arbeide selvstendig og aktivt med vedlikeholdssaker og framlegge forslag til nødvendig vedlikehold overfor sameiets styre. I praksis vil garasjekomiteen fungere som en saksforbereder og rådgiver for sameiets styre. Garasjelaget og -komiteen skal være selvfinansierende.

Garasjelaget skal betale en årlig grunnleie til sameiet. Grunnleien skal justeres i takt med utviklingen i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks. Justeringen skal foretas hvert 10. år.

Utover grunnleien skal alle utgifter til drift, vedlikehold og påkostninger av garasjeanlegget bekostes av garasjeleierne med 1/30-part på hver. Det skal føres et særskilt regnskap for garasjeanlegget slik at det framgår hvilke utgifter som er knyttet til

garasjeanlegget og hvilke beløp (fond) som er bygget opp til reparasjon og vedlikehold. Sameiets styre skal omtale garasjeanlegget i sin årsberetning og skal legge fram et forslag til budsjett og månedlig leie på årsmøtet i sameiet.Hvis en garasjeleier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter etter leiekontrakten med tilhørende ordensregler, kan styret si opp leieforholdet med 1 måneds skriftlig varsel. På samme vis kan styret si opp leieforholdet dersom garasjeleierens oppførsel/handlinger medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av garasjeanlegget, eller dersom leierens oppførsel/handlinger er til alvorlig sjenanse eller fare for anleggets øvrige brukere. Blir leien og/eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted, har utleier rett til å begjære utkastelse/fravikelse i overensstemmelse med Tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2. Når leieforholdet termineres ved oppsigelse eller heving og utkastelse/fravikelse, plikter garasjeleieren å selge leiekontrakten. Etterkommes ikke styrets salgspålegg, kan styret begjære tvangssalg etter Tvangsfullbyrdelseslovens regler.

En eventuell nedleggelse av garasjeanlegget krever minst ¾ av stemmene på et årsmøte og forutsetter at garasjeleierne får full kompensasjon av sameiet for sine investeringer i anlegget.

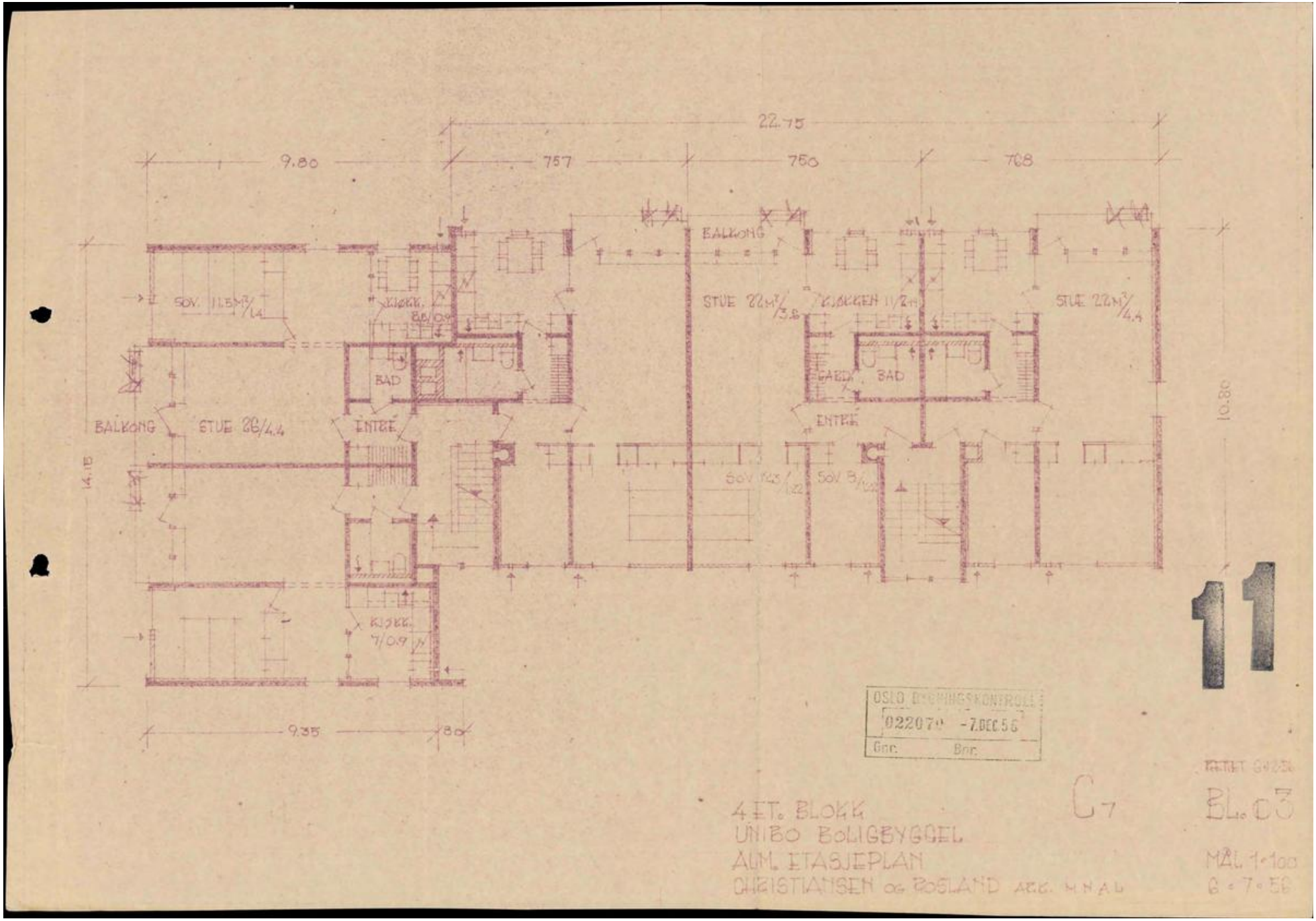
§ 16. Terrasser

Sameiets terrassekonstruksjon er ikke dimensjonert for innglassing, og derfor kan dette ikke tillates.

§ 17. Innfrielse av andel fellesgjeld

Unibo Sameie har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Unibo Sameie og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Unibo Sameie, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.



11

OSLO BYGNINGSKONTROLL
022070 -7.DEC.56
Gnr. Bnr.

4 ET. BLOKK
UNIBO BOLIGBYGGEL
ALM. ETASJEPLAN
CHRISTIANSEN og BOSLAND ARK. MNAL

C 7

BL. C3

MÅL 1:100
6 · 7 · 56

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-3246

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.74 bnr.19 m.fl. - Spesialområde /bevaring - bolig, felles avkjørsel m.m.

Vedtaksdato: 19.06.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950462
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEVARINGSPLAN FOR TVERRVEIEN / SKOLEBAKKEN.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Spesialområde/bevaring - bolig
- Byggeområde for bolig
- Felles avkjørsel
- Gang-/sykkelvei
- Annet veiareal
- Gangsti

§ 3. Innenfor bevaringsområdet tillates ikke bygninger revet eller fjernet, med mindre fraværet av bevaringsinteresser dokumenteres av byantikvaren.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, skal en se til at opprinnelige eller autentiske elementer bevares i sin sammenheng. Dernest skal en se til at deres uttrykk mht. materialer, former, farger, utførelse o.a. opprettholdes eller, om mulig, tilbakeføres til opprinnelig eller tidligere tilstand.
All utskifting av utvendige elementer skal byggemeldes, forelegges byantikvaren til uttalelse, og følge retningslinjer utarbeidet av samme. Det samme gjelder ved hovedoppussing.
Som viktige eksempler kan nevnes vindustyper, hoveddør, panel og taktekking.
Det må tilstrebes at nye vinduer (autentiske) for bebyggelsen i Skolebakken 10 A-D i vegger langs og normalt på Store Ringvei skal ha en lydisolasjonsindeks for veitrafikkstøy på Ra (lab)=37 dBA.
Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og eiendommen eller vedkommende innslag i bygningsmiljøet ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

§ 4. Nybygg og på- og tilbygg tillates i prinsippet ikke. Når særlige grunner foreligger, kan på - og tilbygg godkjennes, forutsatt at karakteristiske hovedvolumer ikke endres, og at på - og tilbygget underordnes bygningens stil og tilsiktede karakter mht. form, materialer, farger o.l. Dette skal godtgjøres ved fasade - og perspektivtegning som innbefatter tilstøtende bebyggelse.
Byantikvarens skriftlige uttalelse skal følge behandlingen av byggeprosjektet. I byggemeldingen skal tiltakshaver dessuten godtgjøre at det prosjekterte arbeid ikke vil kunne beskadige nærliggende bevaringsverdig vegetasjon. Det er viktig at bilparkering og trafikk ikke skader husene eller hageanleggene rundt disse. Eventuell ny bebyggelse på Gjerdrums vei 15 (74/21) skal i form og størrelse tilpasses det bevaringsverdige området.

§ 5. Felles avkjørsel (Tverrvei 2) skal være felles for eiendommene gnr 74 bnr 4, 77/8, 77/7, 77/250, 77/6, 77/5, 77/329, 77/27, 77/325 og 77/50.
Felles avkjørsel (Tverrvei 3) skal være felles for eiendommene 77/333, 77/12, 77/11, 77/10, 77/9, 77/323, 77/324.
Felles avkjørsel (Tverrvei 4) skal være felles for eiendommene 77/21, 77/190, 77/20, 77/19, del av 77/55 (4. Tverrvei 10).
Gang-/sykkelvei mellom Othilie Tonnings vei og jernbaneundergangen skal være kjørbar adkomst for 74/17, 74/20, 74/18 og 74/19. Eiendommen gnr 74 bnr 21 skal ha adgang til å krysse gang-/ sykkelveien ved jernbaneundergangen.

Oslo

S-636

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.77 bnr.50,52 m.fl. Lillo.

S-636 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.06.1956
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195601517
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 27990, V040556N2, V160959, V200560, V120159, V260956, V140356, V130656, 3856, 80761, V080559, 30758, V170960

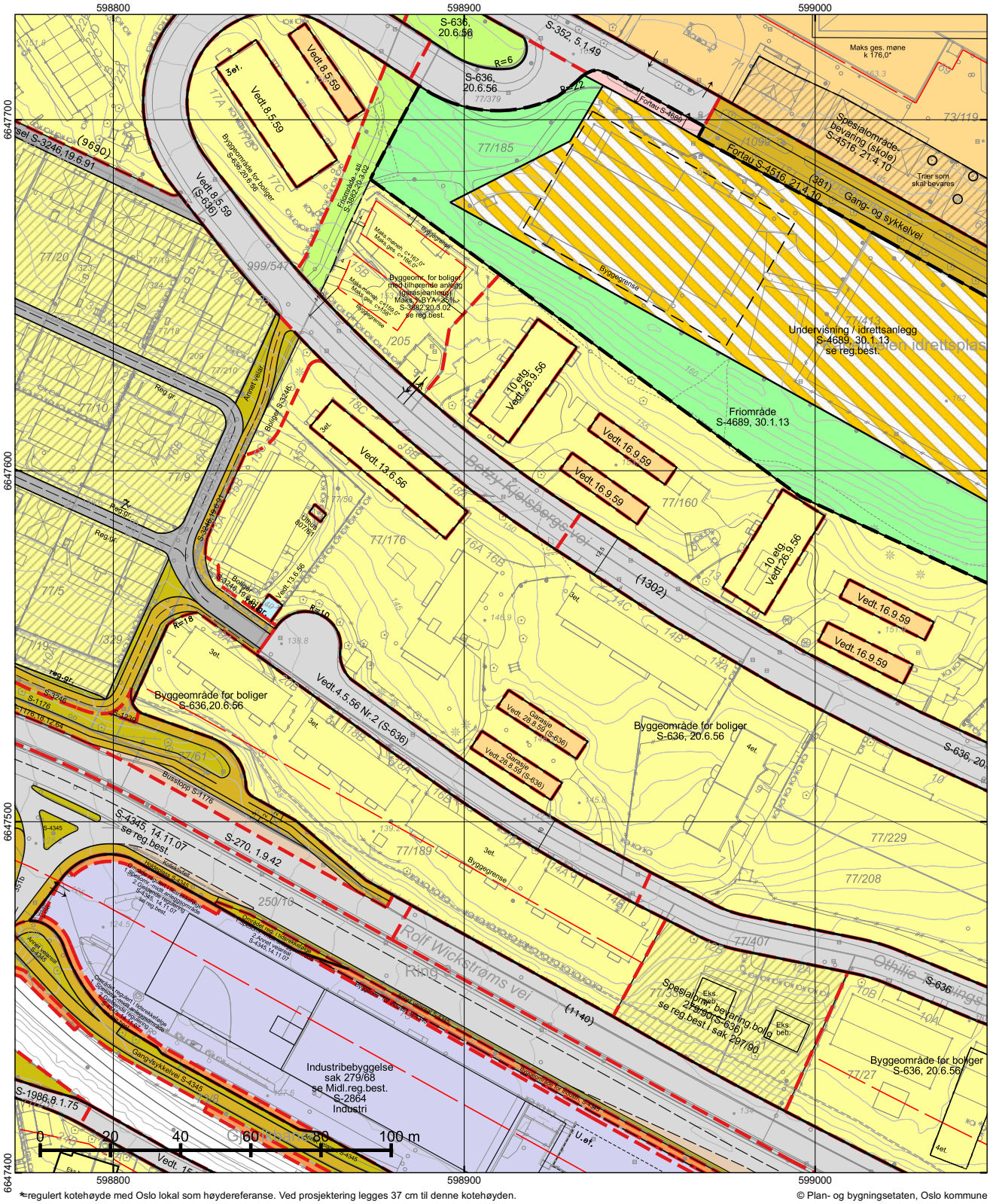
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

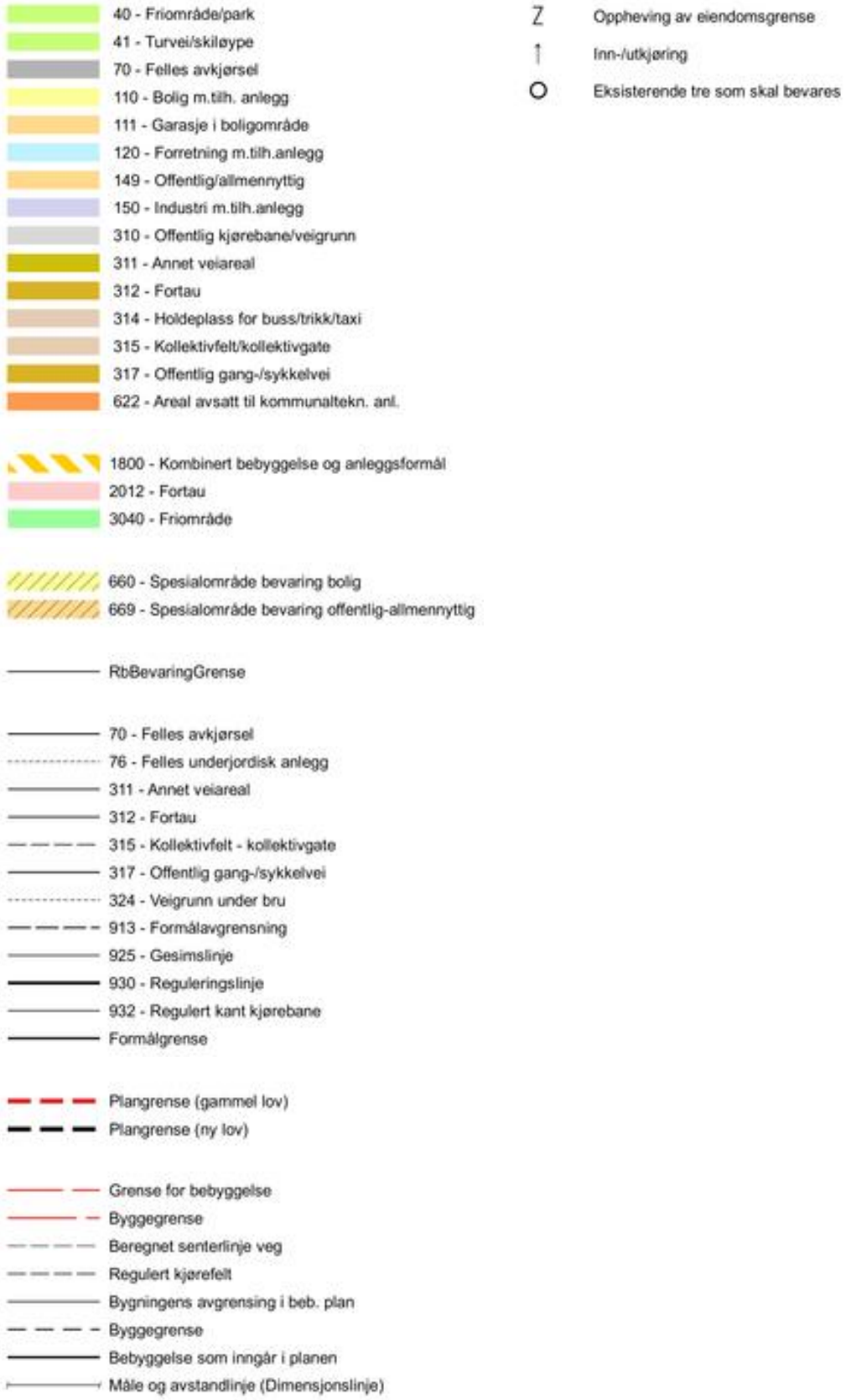
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

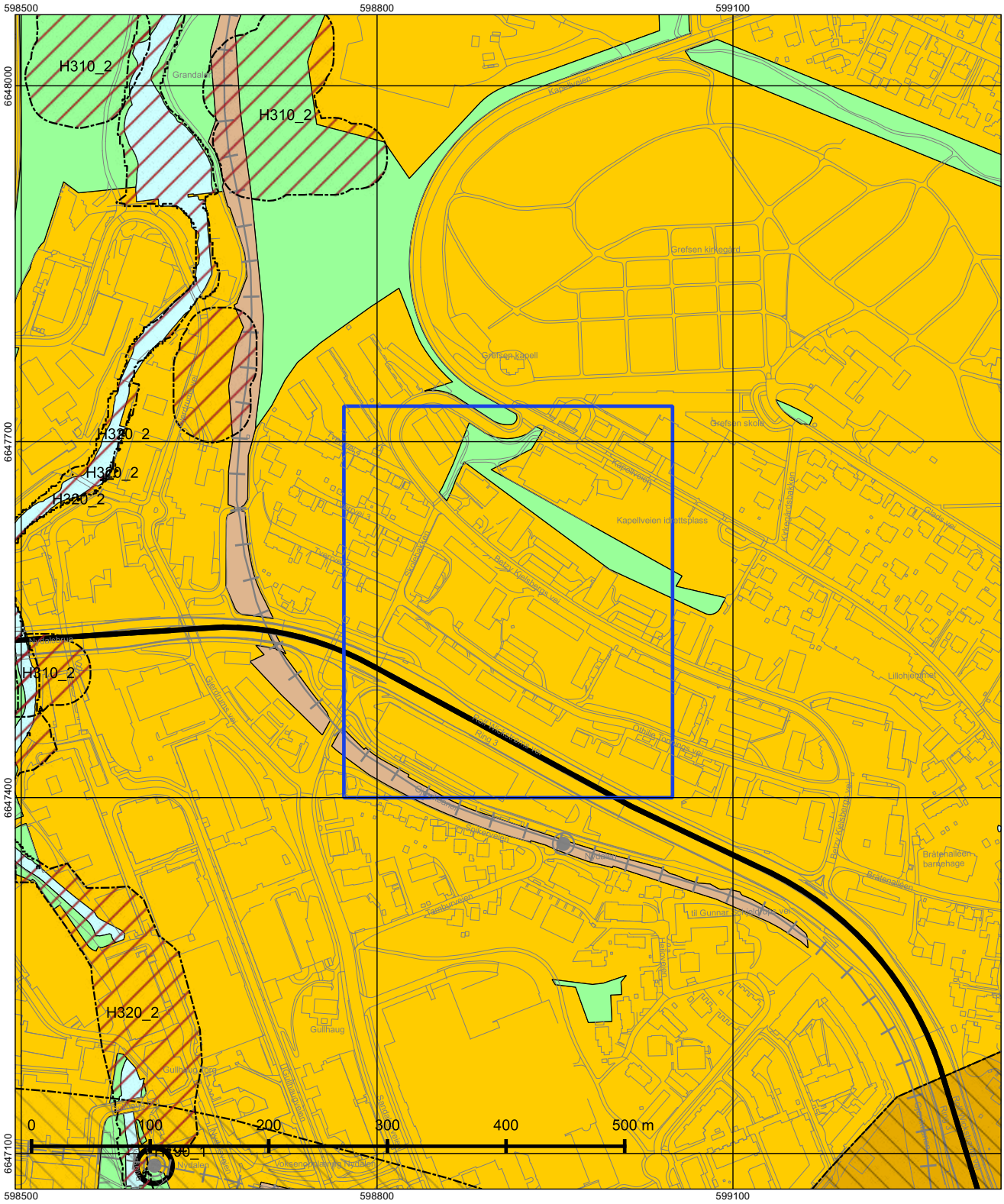
PlottID/Best.nr: 158489/ 86533635
Deres ref.:
Adresse: BETZY KJELSBERGS VEI 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/176

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158489/86533635
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 26.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533635
Deres ref: 2165

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 77, BNR. 176.

Vi viser til bestilling av 26.05.2026 for eiendom gnr. 77, bnr. 176.

GNR. 77 BNR. 176

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.05.1956.

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

9873 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
Seksjon Matrikkel

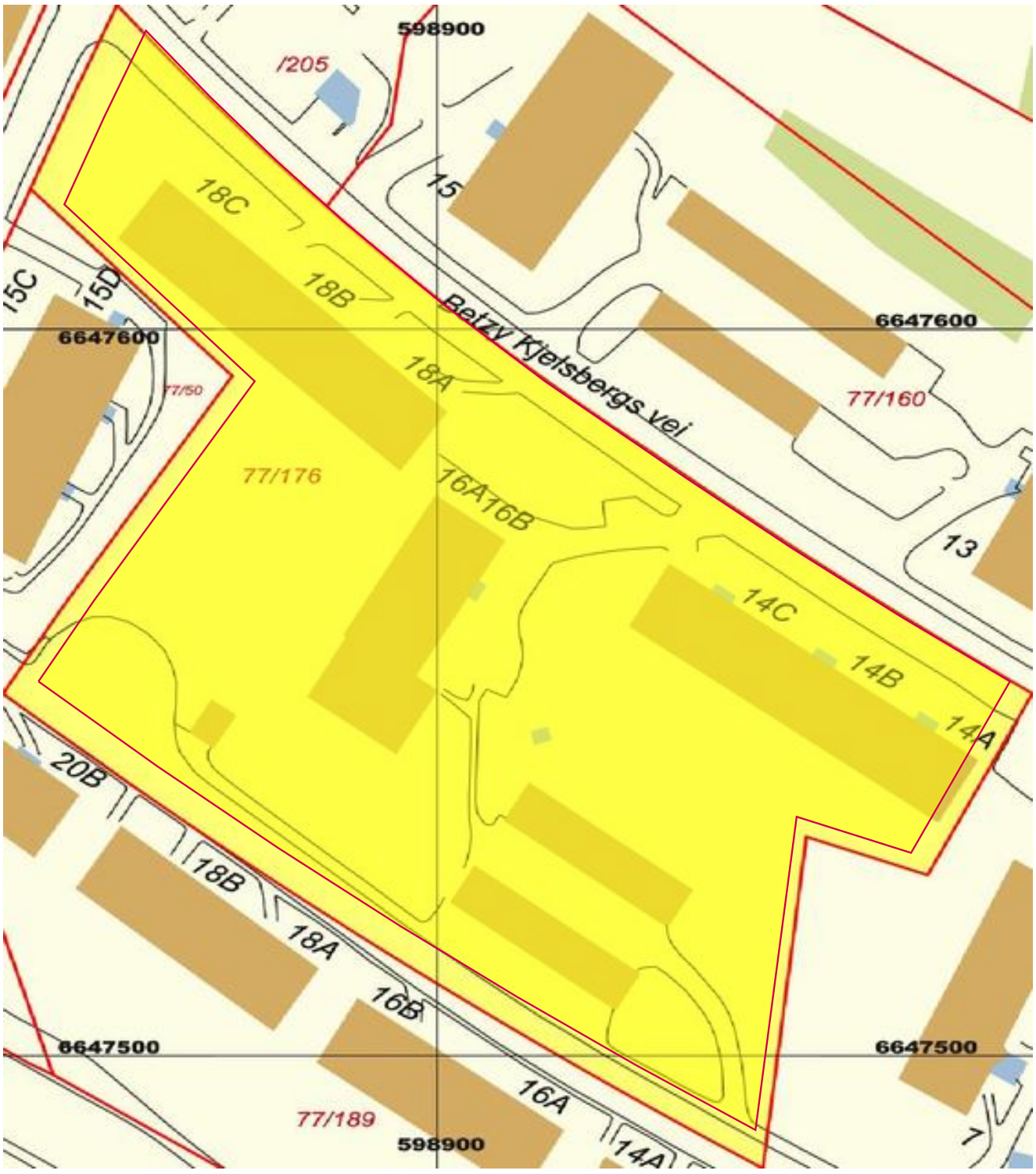
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


598900
/205
15
18C
18B
Betzy Kjelsbergs vei
6647600
6647600
18A
77/160
77/176
16A16B
13
14C
14B
14A
20B
18B
18A
16B
6647500
6647500
16A
77/189
598900
14A
7
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

23 JAN. 1961 813.

Erklæring

vedrørende

Gnr. 77. bnr. 177+176, Lillo Terrasse.
Eiendom

Garasje for lo biler. 59/2295
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 4/1-61 *har Oslo bygningsråd/bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 19. januar 1961.

UNIBO BYGGELAG A/L
Bj. Rojahn Torkelsen Per Aagaard
Byggherrens underskrift.

UNIBO BYGGELAG A/L
Bj. Rojahn Torkelsen Per Aagaard
Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

000 - R. A. - 9-60.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

23.MAJ 85 025129

BYSKRIVEREN I OSLO

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	77	176		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Eierne av gnr.77 bnr.176			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal eller [x] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [x] kommunen har meddelt at ~~gjør unntak fra seksjoneringskravet i~~ § 5 nr. 4, tredje ~~ledd~~ og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 6844	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 6844
1	2	3	1	2	3
1	B	65	21	B	103
2	B	65	22	B	103
3	B	120	23	B	103
4	B	120	24	B	103
5	B	120		B	120
6	B	120	26	B	120
7	B	120	27	B	120
8	B	120	28	B	103
9	B	120	29	B	103
10	B	120	30	B	120
11	B	120	31	B	120
12	B	120	32	B	120
13	B	120	33	B	103
14	B	120	34	B	103
15	B	120	35	B	120
16	B	120	36	B	120
17	B	120	37	B	120
18	B	120	38	B	120
19	B	120	39	B	120
20	B	120	40	B	120
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		fortsettes side 2

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon med kr. 10.000,-.
Panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet efter 90% av lånetakst avholdt efter Forsikringsrådets regler.

Bygningene har ikke loft.

Dato: 18.6.1984

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Eierne av gnr. 77, bnr. 176 i Oslo
Bjørn Tønder
ifølge fullmakter

Sted: Oslo

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Kreditkassen, Eiendomsbestyrelsen	Kongens gate 33, Oslo 1	48 51 31

3

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 6844
41	B	65
42	B	65
43	B	120
44	B	120
45	B	120
46	B	120
47	B	120
48	B	120
49	B	120
50	B	120
51	B	120
52	B	120
53	B	120
54	B	120
55	B	120
56	B	120
57	B	120
58	B	120
59	B	120
60	B	120
		6844

Oslo, den 18. juni 1984.

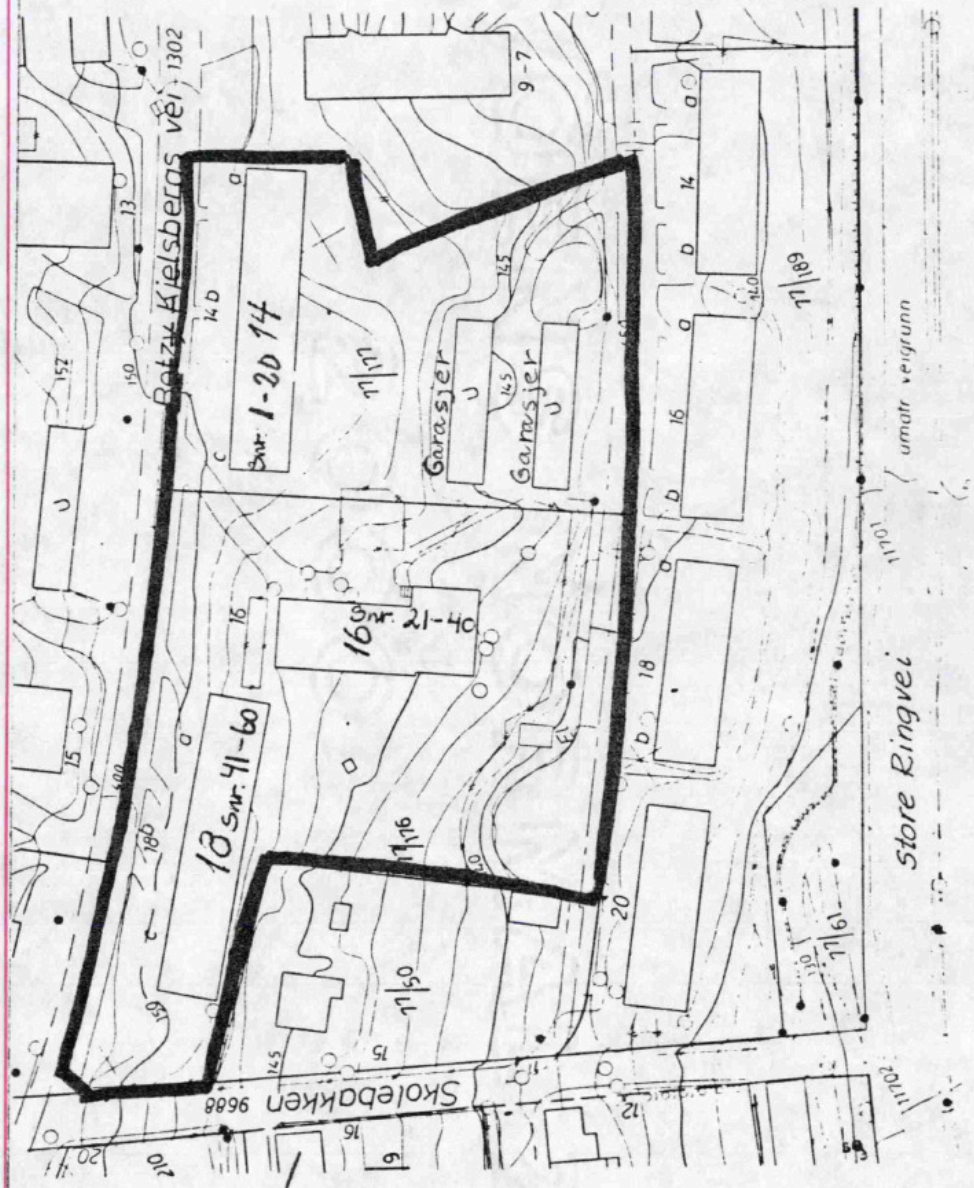
for Eierne av gnr. 77, bnr. 176 i Oslo

Bjørn Tønder
ifølge fullmakter

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

4.

G.NR. 77, B.NR 176, bestående av
BETZY KJELSBERGS VEI NR. 14, 16 OG 18

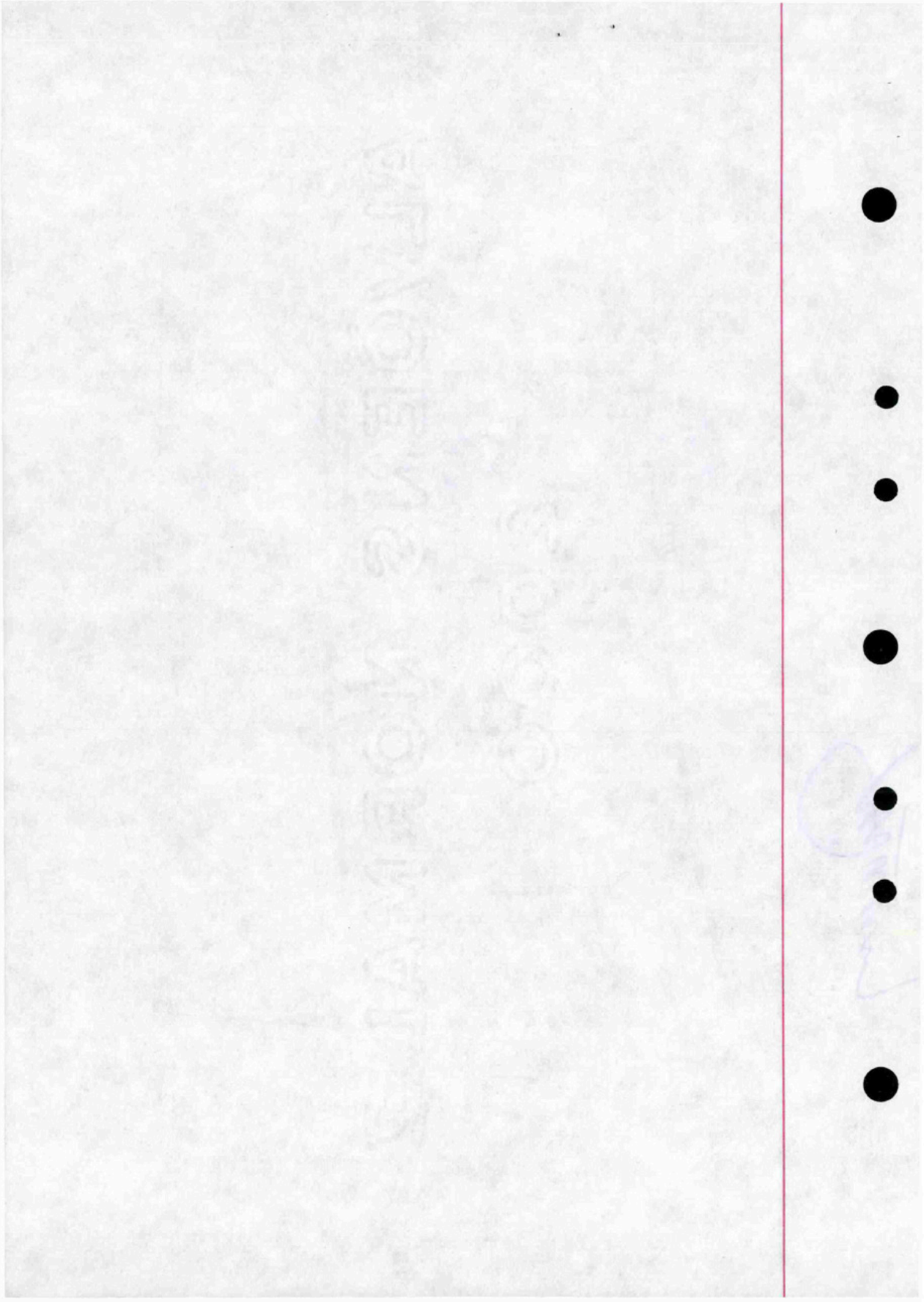


Eierne av gnr. 77, bnr. 176 i Oslo

Bjørn Tønder

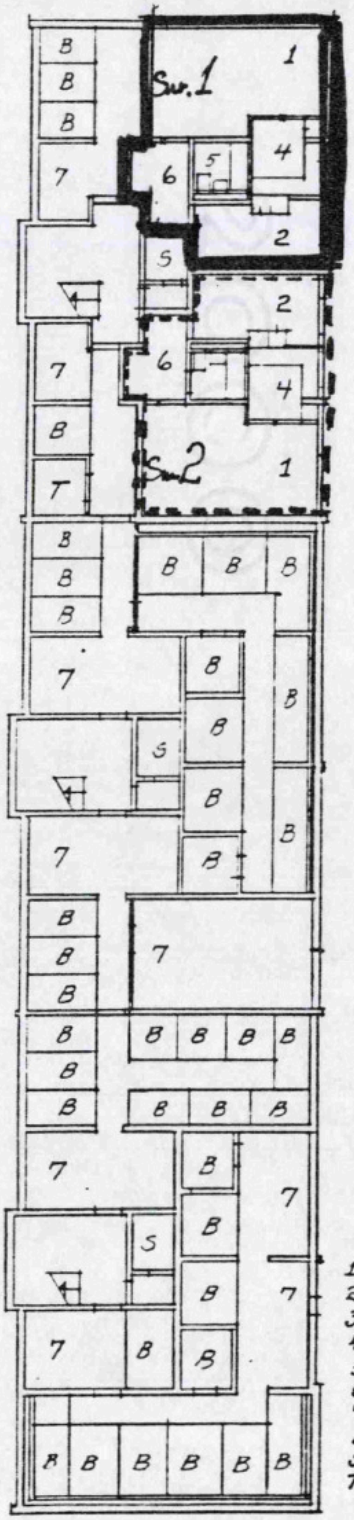
BJørn Tønder
ifølge fullmakt

Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



5.

G.NR. 77, B.NR. 176. BETZY KJELSBERGS VEI 14
KJELLER MED SEKSJONENE 1-2.



1: STUE
2: SOVEROM
3: SPISEPLASS
4: KJØKKEN
5: BAD/WC
6: ENTRE
7: FELLESROM
B: BOD
S: SØPPELROM
T: TAVLEROM

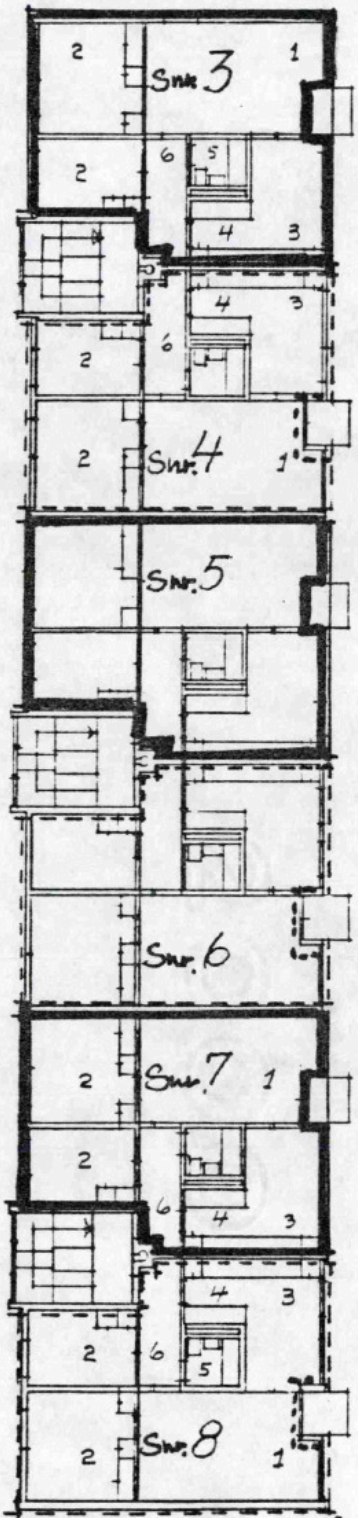
KJELLER

MÅL: 1:200

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

6.

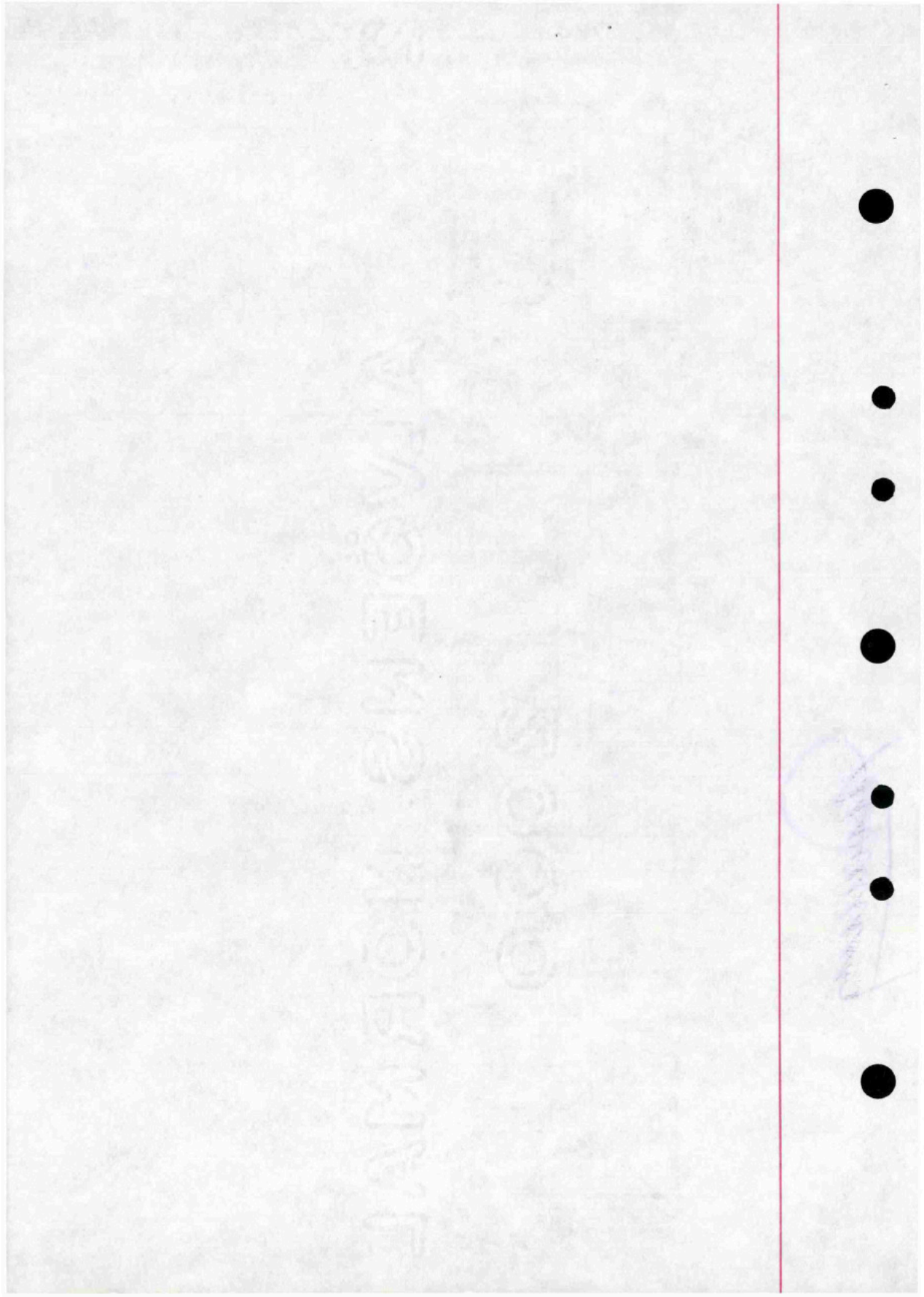
G.NR. 77, B.NR. 176. BETZY KJELSBERGS VEI 14
1. ETASJE MED SEKSJONENE 3-8.



1: STUE
2: SOVEROM
3: SPISEPLASS
4: KJØKKEN
5: BAD/WC
6: ENTRE
7: FELLESROM
8: BOD
S: SØPPELROM
T: TAVLEROM

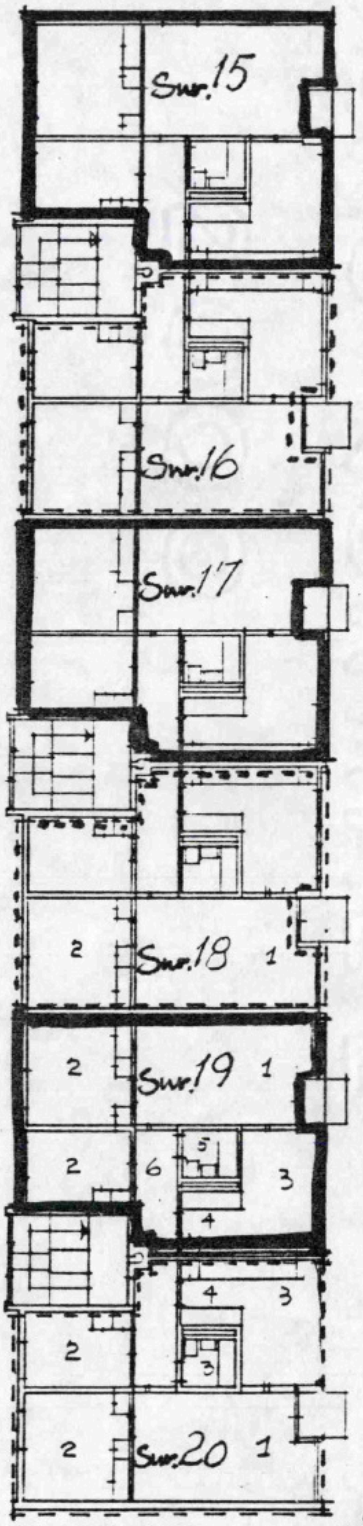
1. ETASJE MÅL = 1:200

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



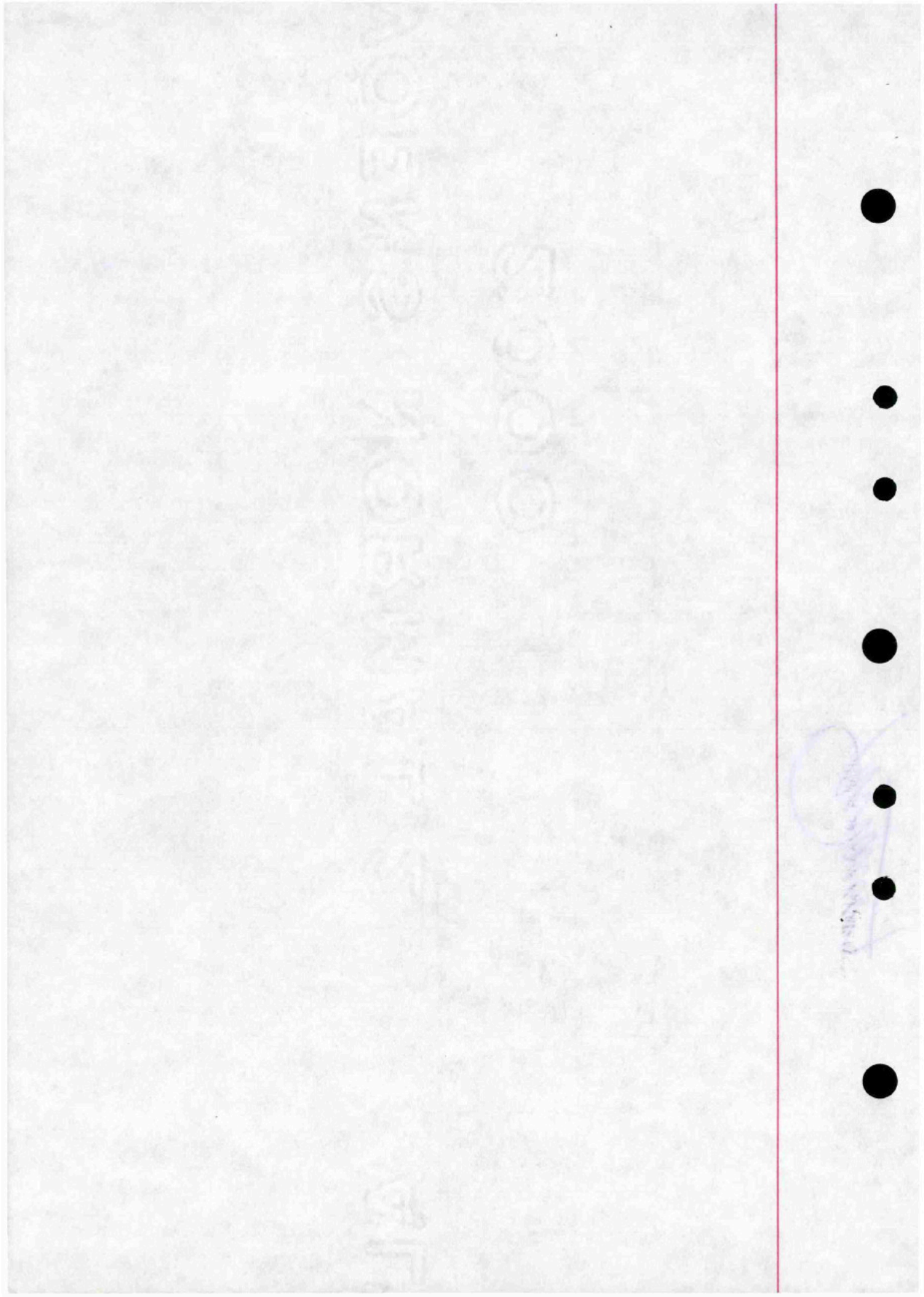
8

G.NR. 77, B.NR. 176, BETZY KJELSBERGS VEI 14
3. ETASJE MED SEKSJONENE 15 - 20

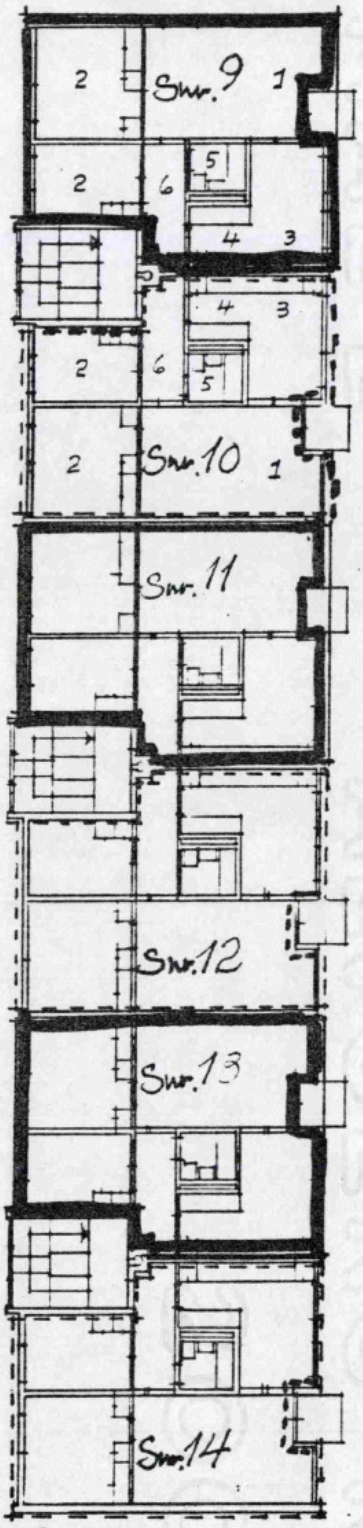


3. ETASJE MÅL = 1:200

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



G.NR. 77, B.NR. 176, BETZY KJELSBERGS VEI 14 7
2. ETASJE MED SEKSJONENE 9 - 14



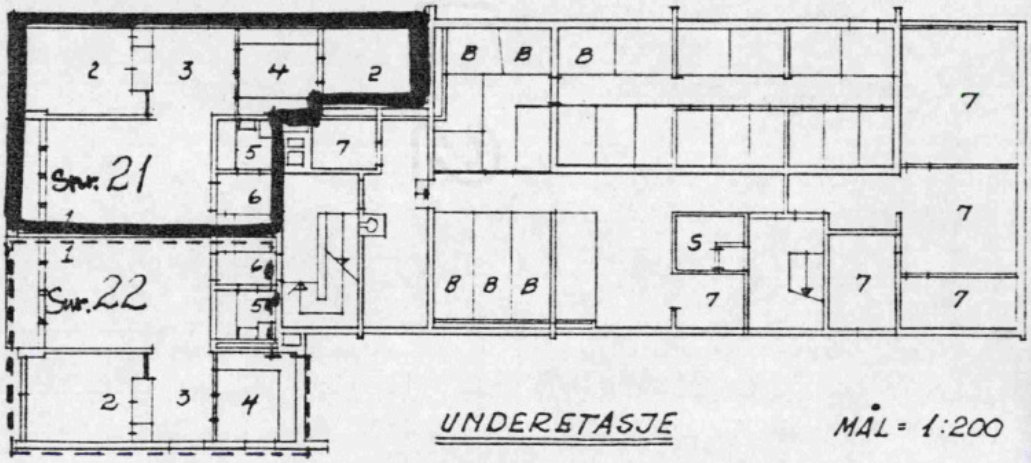
2. ETASJE

MÅL = 1:200

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

9

G.NR. 77, B.NR. 176, BETZY KJELSBERGS VEI 16
KJELLER+U.ETASJE MED SEKSJONENE 21-22



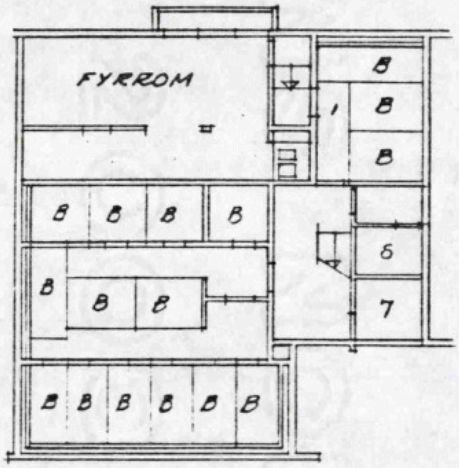
UNDERETASJE MÅL = 1:200

7: FELLESROM
8: BOD
9: SØPPELROM

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

10

GNR 77, B.NR. 176, BETZY KJELSBERGS VEI 16
KJELLER



KJELLER

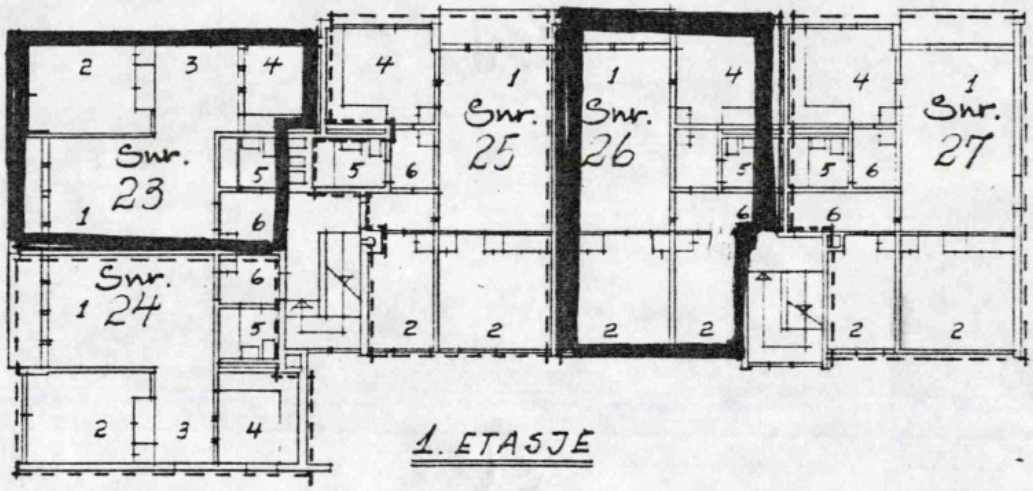
7: FELLESROM
B: BOD
S: SOPPELROM

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

11

G.NR. 77, B.NR. 176, BETZY KJELSBERGS VEI 16

1. ETASJE MED SEKSJONENE 23-27



1. ETASJE

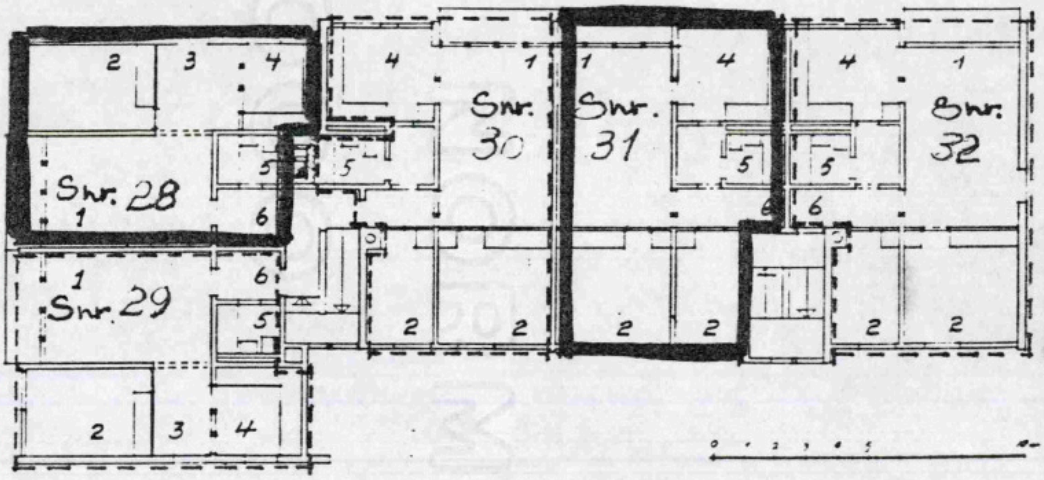
1: STUE
2: SOVEROM
3: SPISEPLASS
4: KJØKKEN
5: BAD/WC
6: ENTRE

MÅL= 1:200

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

12

G.NR. 77, B.NR. 176, BETZY KJELSBERGS VEI 16
2. ETASJE MED SEKSJONENE 28 - 32



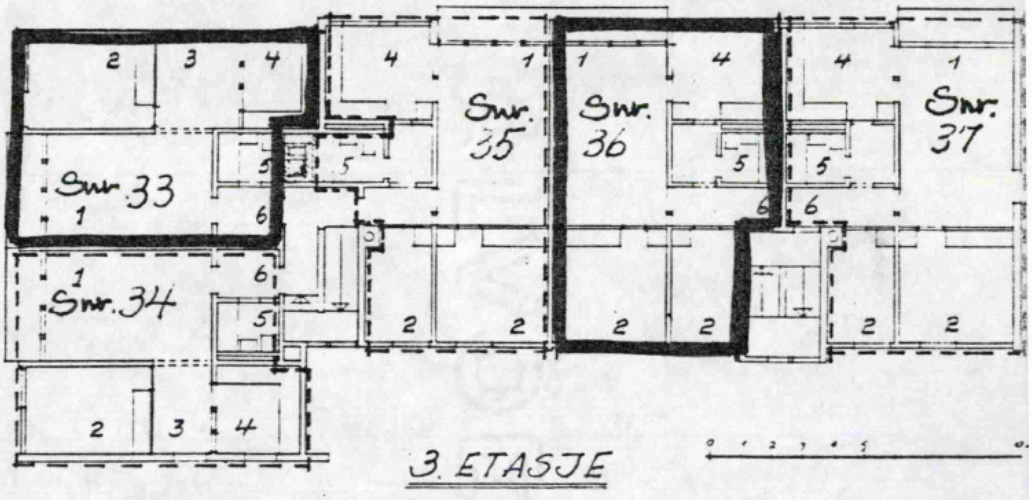
2. ETASJE

MÅL: 1:200

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

13.

G.NR. 77, B.NR. 176, BETZY KJELSBERGS VEI 16
3. ETASJE MED SEKSJONENE 33-37



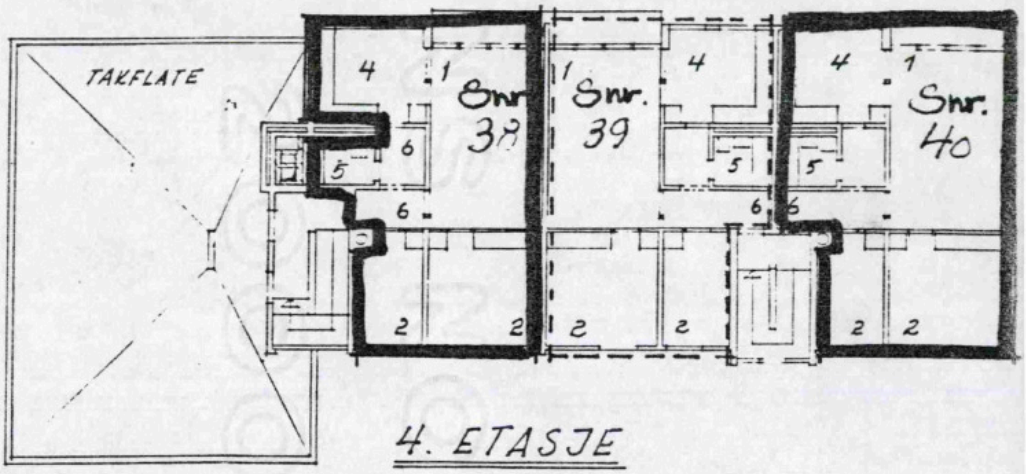
3. ETASJE

MÅL = 1:200

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

14.

G.NR. 77, B.NR. 176, BETZY KJELSBERGS VEI 16
4. ETASJE MED SEKSJONENE 38-40



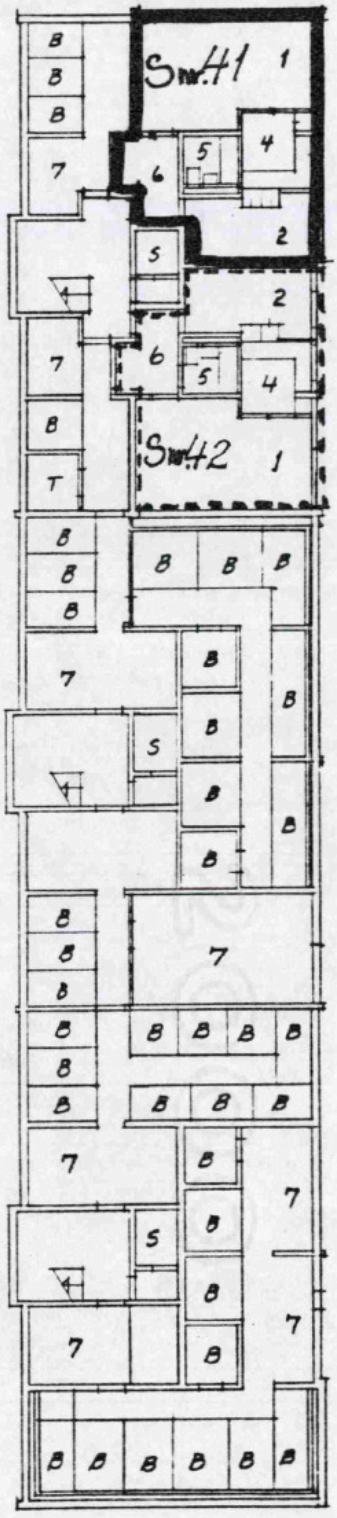
4. ETASJE

MÅL = 1:200

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

15

GNR. 77, BNR. 176. BETZY KJELSBERGS VEI 18
KJELLER OG 1. ETASJE MED SEKSJONENE 41-42



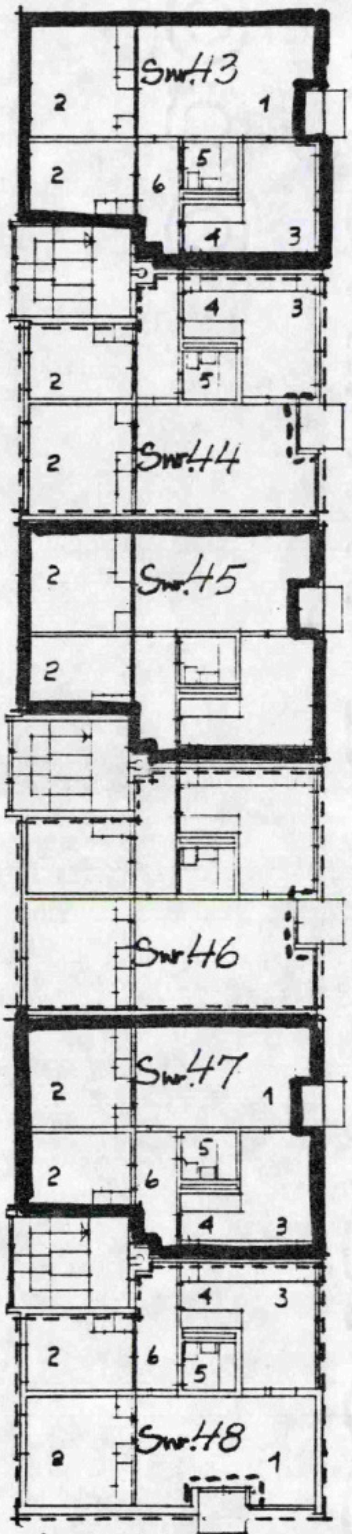
1: STUE
2: SOVEROM
3: SPISEPLASS
4: KJØKKEN
5: BAD
6: ENTRÉ
7: FELLESROM
B: BOD
S: SØPPELROM
T: TAVLEROM

KJELLER

MÅL • 1:200

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

GNR. 77; BNR. 176. BETZY KJELSBERGS VEI 18
1. ETASJE MED SEKSJONENE 43-48



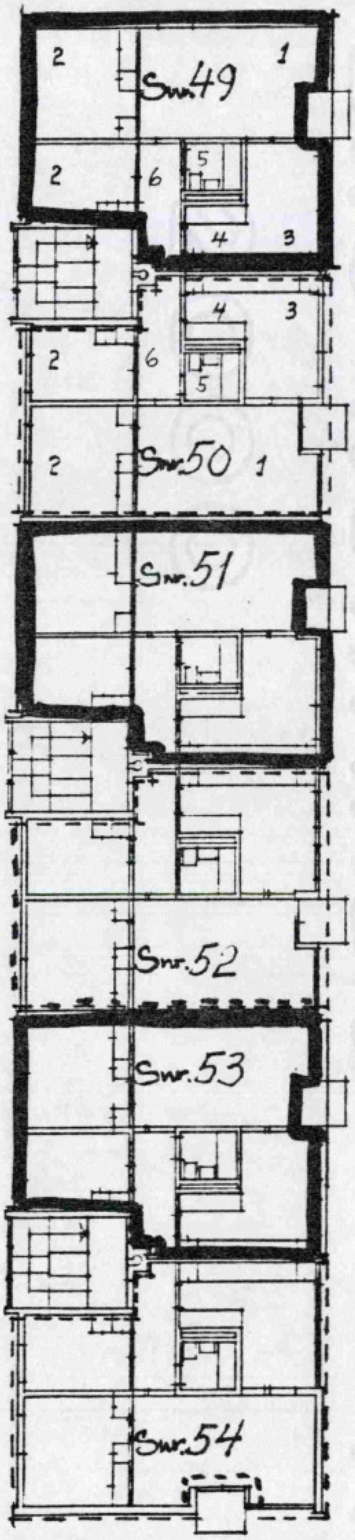
1: STUE
2: SOVEROM
3: SPISEPLASS
4: KJØKKEN
5: BAD
6: ENTRÉ

1. ETASJE MÅL: 1:200

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

17

G.NR. 77, B.NR. 176, BETZY KJELSBERGS VEI 18
2. ETASJE MED SEKSJONENE 49-54

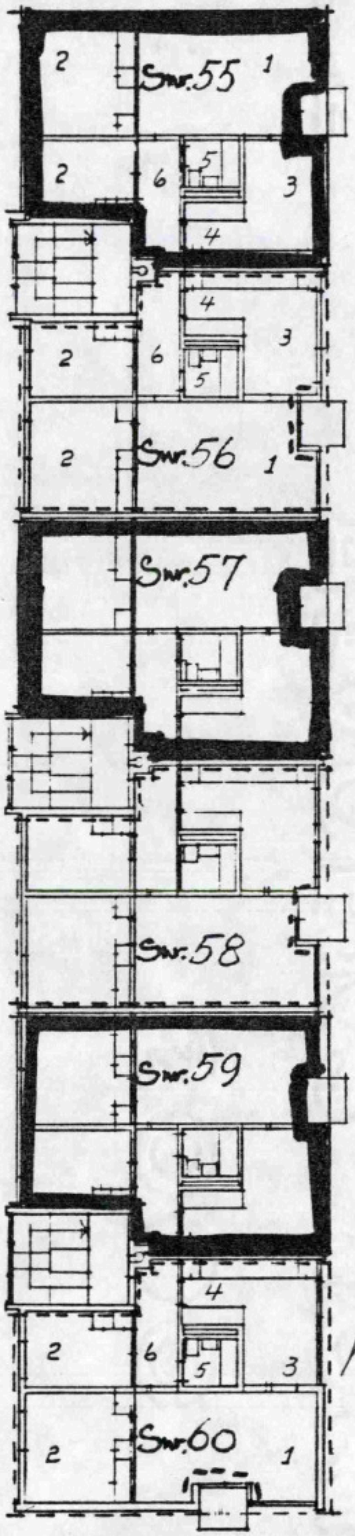


2. ETASJE

MÅL: 1:200

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

G.NR. 77, B.NR. 176, BETZY KJELSBERGS VEI 18.
3. ETASJE MED SEKSJONENE 55-60



3. ETASJE

MÅL = 1:200

Eierne av gnr. 77, bnr. 176 i Oslo

Bjørn Tønder
ifølge fullmakt

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje for 2o biler. /EBA

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vei nr. 13o1, Lille terrasse.	Gnr. 77, bnr. 177+176 p. a	59/2294

Byggherre

Unibo borettslag,
v/ o.r.sakf. Ole Fr. Kløvik,
Stortorget 8,
O s l o.

Ansvarshavende

Driftsingeniør J. Valentinsen,
Boks 13,
Fornebo.

Dato

18. januar 1961.

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

Bygningsinspektør

G. Amundsen.

10 000. 11-59. R. A.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje for 10 biler.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vei 1301, Lillo Terrasse.	Gnr. 77, bnr. 177+176.	59/2295

Byggherre

Unibo borettslag,
v/ o.r.sakf. Ole Fr. Kløvik,
Stortorget 8,
O s l o.

Ansvarshavende

Driftsingeniør J. Valentinsen,
Boks 13,
Fornebo.

Kr'w
Oslo

10. mars 1961.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.
Ferdigatt. som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Bygningsinspektør
G. Amundsen

10 000. 11-59. R. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ny fasadelkedning

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Betzy Kjelsbergs vei 16	Gnr.77,bnr.176+177 C-7	75/2210

Byggherre

Unibo Borettslag
v/O.Fröystein
Betzy Kjelsbergs vei 16 B

OSLO 4

GA/LJ

Ansvarshavende

Dato
14.juni 1978

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

G. Amundsen

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

Nr. C 15. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 20.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201113705-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nina Marie Fjose | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BETZY KJELSBERGS VEI 16	Eiendom:	77/176/0/0
Tiltakshaver:	Unibo sameie	Adresse:	Betzy Kjelsbergs vei 14-16-18, 0486 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BETZY KJELSBERGS VEI 16

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.08.2013.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.08.2013 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Vedlegg: Orientering om klageadgang

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Unibo sameie, Betzy Kjelsbergs vei 14-16-18, 0486 OSLO, doeving@online.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5111 • 41 72 00

KA/KM

KOPI

Oslo, den 9/12-66

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Gnr. 77, bnr. 170+177, Botzy Kjelsbergsvei 18.

Arbeidets art

56/2640
Avsluttende synsforretning

Nybygg.

Bygningens art

29/11-66

Boligblokk.

Byggherre

Unibo Byggelag A/L, v/o.r.sakf. Fr. Klövig, Torget 8, Oslo 1.

Byggemelder

Christiansen og Rosland, Lökkeveien 4, Oslo 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Erling Brekke, A/S Ungdomsbygg, Kiddervoldsgt. 2, Oslo 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

Kr. Andersen

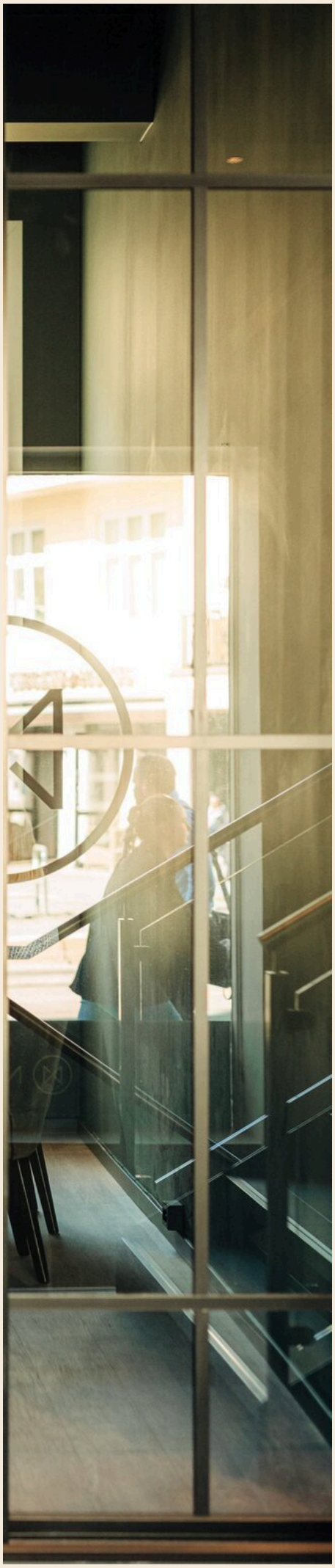
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0329/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 16A 0486 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 176, snr 31 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Elise Alette Hansen

Eiendomsmegler
Nordvik Nydalen
e.hansen@nordvikbolig.no
948 32 273