PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

BETZY KJELSBERGS VEI 18 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Betzy Kjelsbergs vei 18B

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	5 min 0.4 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	17 min 1.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	12 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	12 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 0.2 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.5 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 år) 31 barn	7 min 0.6 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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lillo	3 min
Coop Mega Nydalen	11 min

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

VARER/TJENESTER

Torgbygget	10 min
Apotek 1 Nydalen	10 min
Torgbygget Vinmonopol	10 min

SPORT

Grefsen skole	4 min
Engebråten skole - idrettshall	11 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

—

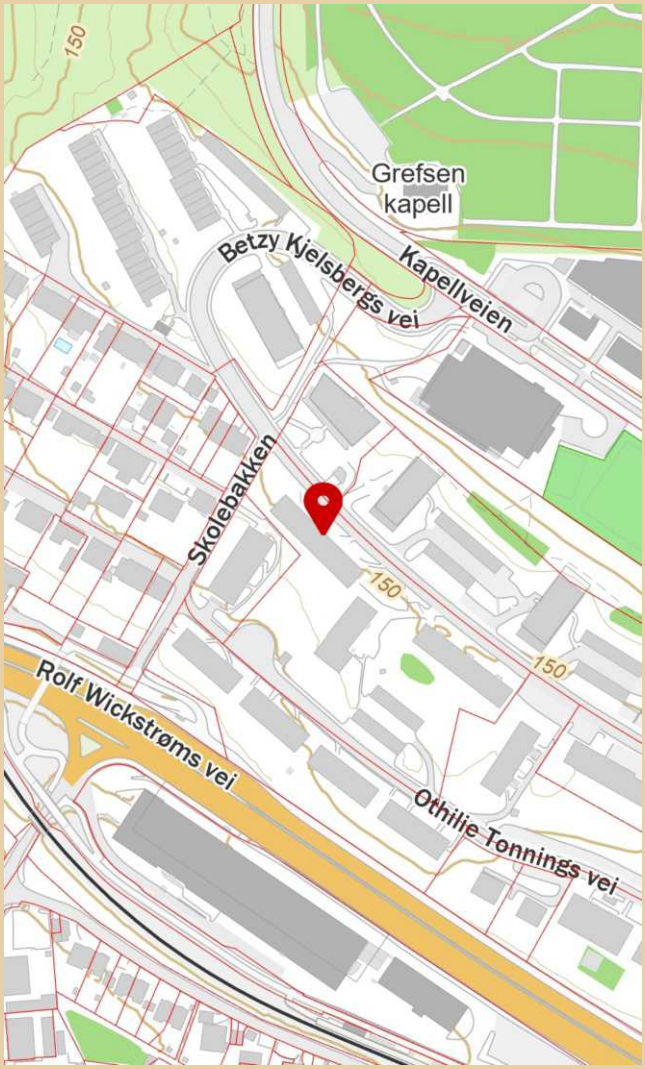
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260134
Addresse	Betzy Kjelsbergs vei 18 B		
Postnr.	0486	Sted	OSLO
Selgers navn	Eli Heiberg		
Selgers navn	Vibeke Heiberg		
Selgers navn	Cathrine Heiberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Eli Sivart Heiberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

ca. 1972

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ca. 54 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
V H
C H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

If Skadeforsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Badet er restaurert i ca. 2012 av A4 Bygg. Siste elektrikerarbeid med oppgradering av sikringer til dagens standard er gjort av Boligelektrikeren. Vegg-malingen i store deler av leilighetenheter sjel. Det er to kjellerboder. Flott utsikt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

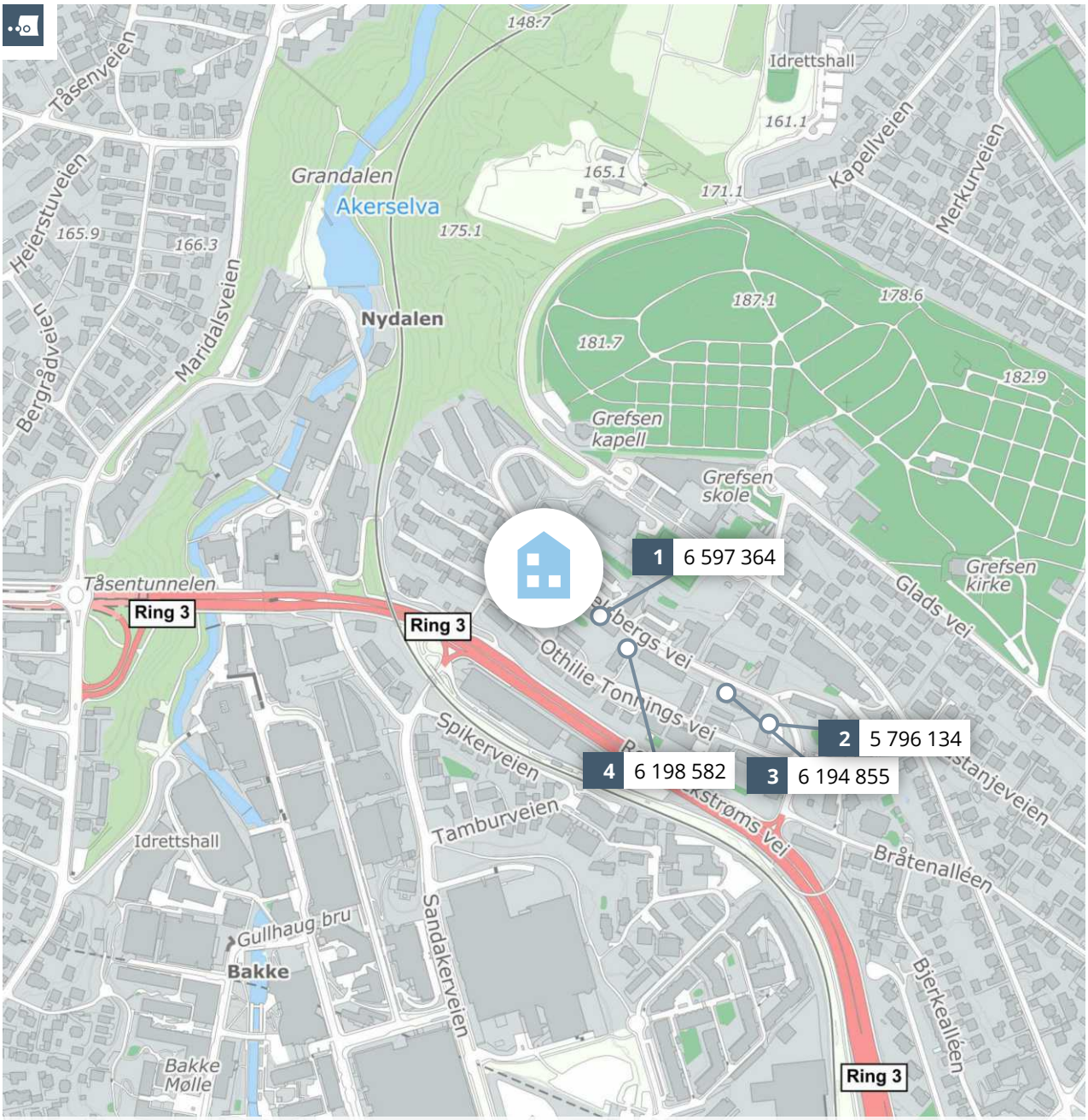
Dato 11.06.2026

Signert av *Vibeke Heiberg*

Signert av *Cathrine Heiberg*

Initialer selger:
V H
C H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BETZY KJELSBERGS VEI 18 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 18.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Betzy Kjelsbergs vei 18 B, 0486 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 77 BNR 176 FNR 0 SNR 45 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LILLO TERRASSE

Verdivurdert til

6 000 000

266 500	6 266 500	90 819
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1956

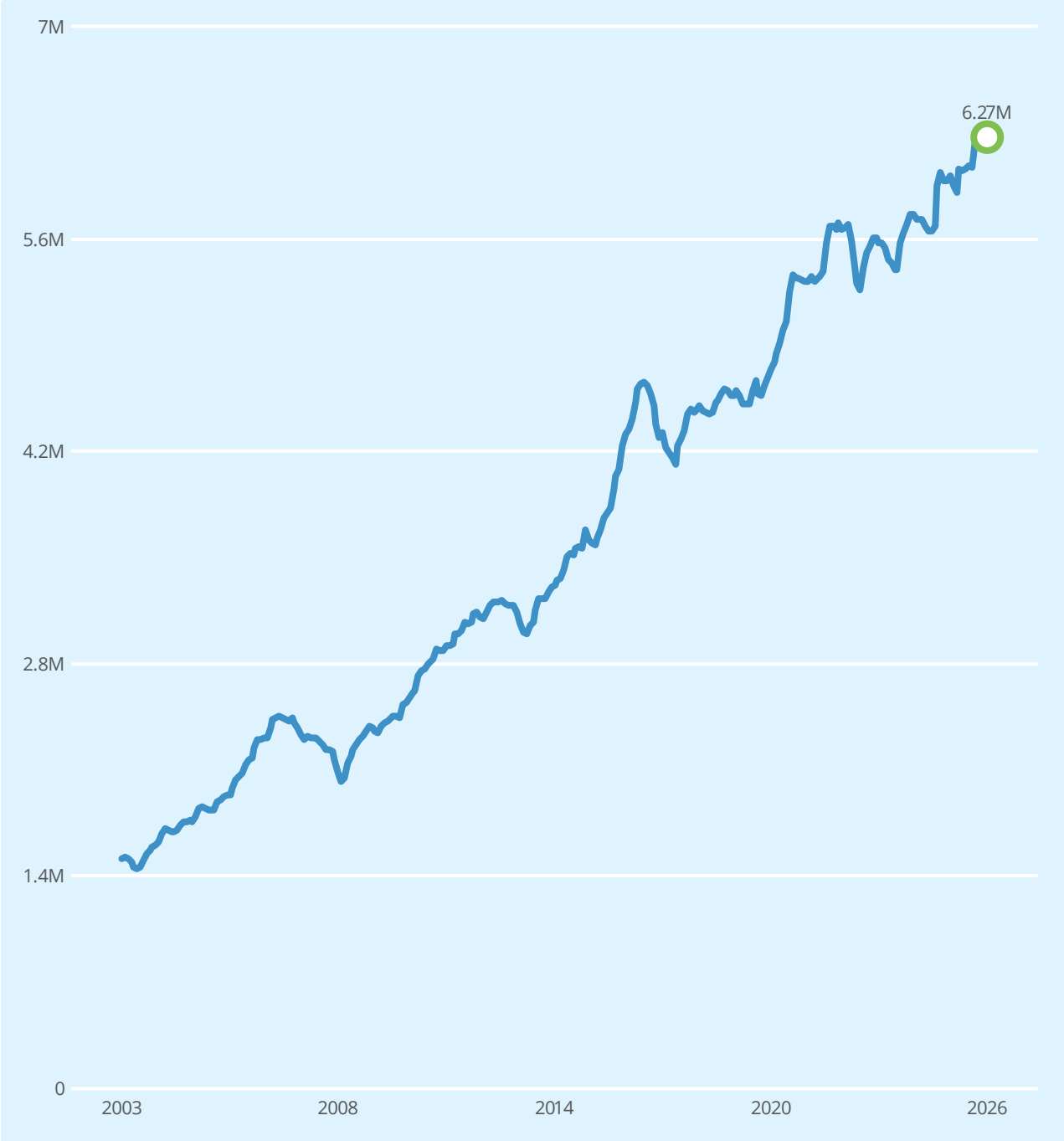
Fellesutgifter	7 179
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Betzy Kjelsbergs vei 14 B 69 m² 1956 2. etg 2 sov	12.06.2025	6 500 000	**6 325 000**	272 364	6 597 364	**95 614**
2 Betzy Kjelsbergs vei 4 B 69 m² 1958 2. etg 2 sov	17.10.2025	5 600 000	**5 500 000**	296 134	5 796 134	**84 002**
3 Betzy Kjelsbergs vei 6 C 69 m² 1959 2. etg 2 sov	19.01.2026	5 990 000	**5 900 000**	294 855	6 194 855	**89 781**
4 Othilie Tonnings vei 9 71 m² 1967 4. etg 2 sov	05.05.2026	6 100 000	**6 100 000**	98 582	6 198 582	**87 304**

Luftig 3-roms selveier med solrik balkong og fantastisk utsikt - Varmtvann og fyring inkl. - Populær beliggenhet!

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i LILLO TERRASSE grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 972 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
134
dager

Leiligheter solgt i LILLO TERRASSE grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

5.5M
5 427 000 Salgspris i snitt
5 387 000 Prisantydning i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 306 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

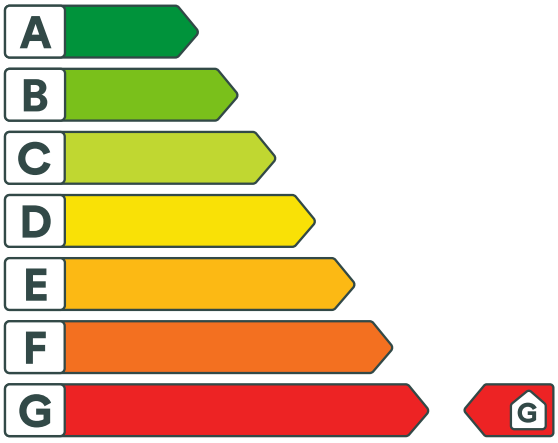
90 819 Betzy Kjelsbergs vei 18 B Totalpris 6 266 500
88 656 LILLO TERRASSE grunnkrets i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Betzy Kjelsbergs vei 18B, 0486 OSLO**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310568**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81472815**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **176**
Seksjonsnummer **45**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1956**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **300,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **300,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 417 kWh**

Betzy Kjelsbergs vei 18B, 0486 OSLO

Detaljering

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

Betzy Kjelsbergs vei 18B, 0486 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: 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 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

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: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 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: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 17: 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 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: 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 27: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 29: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260134 . Vår ref.: 6041-1-45 Dato: 02.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Unibo Sameie
Organisasjonsnr:	983561381
Seksjonseier:	Heiberg, Eli Sivart
Medeier:	
Leilighetsnummer:	45
Adresse:	Betzy Kjelsbergs Vei 18 B, 0486 OSLO
Seksjonsnummer:	45
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: 7 179,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820736504; Adm. lån 2 - Akonto renter	1 474,70	
Lån nr: 9820736504; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	514,75	
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:	269 105,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207365041
Restsaldo:	266 520,17
Kapitalkostnader:	1 741,16
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 266 520,17,-, 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/

BESKYTTET

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

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.

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.

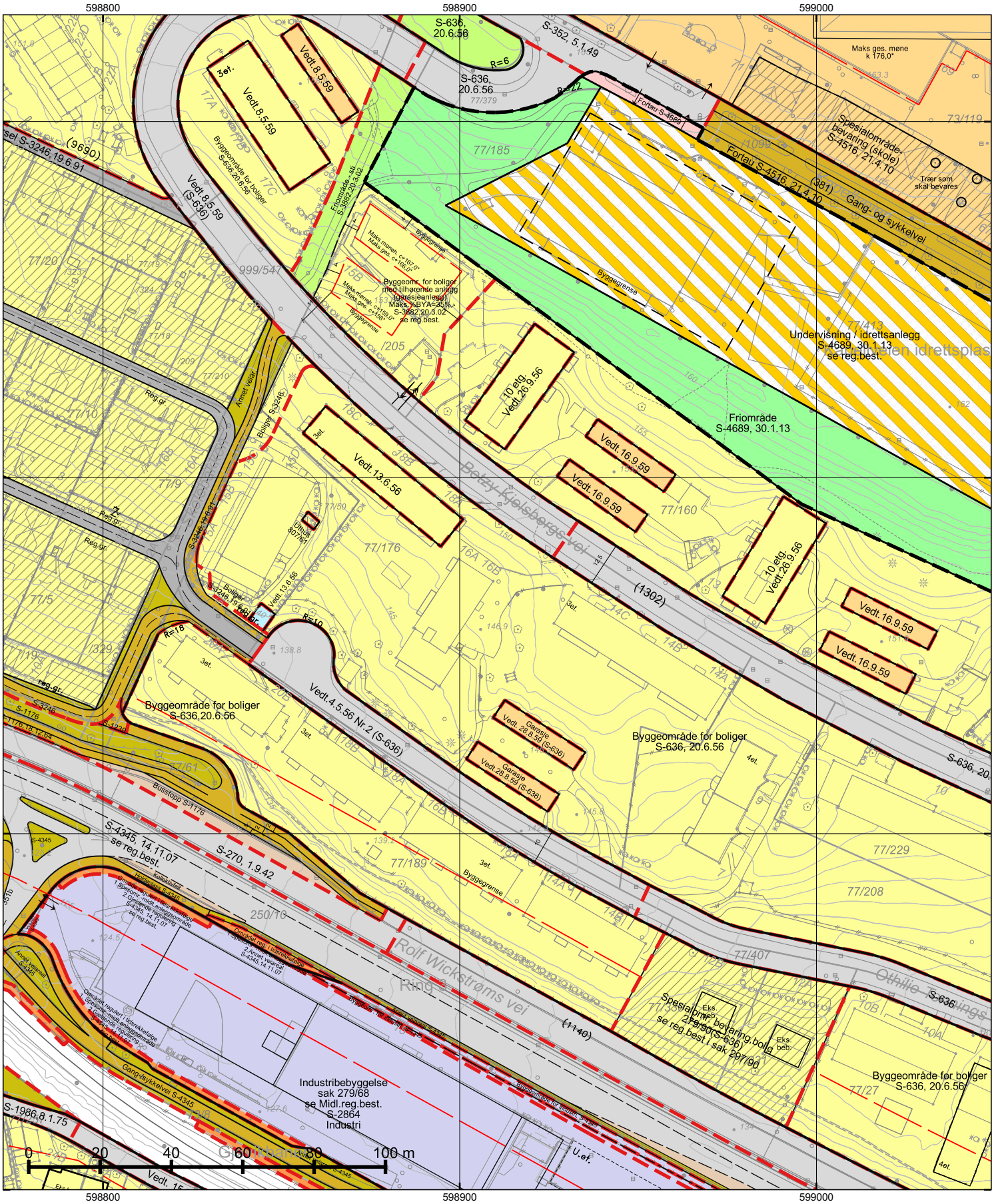
Sameierne skal straks melde fra om skader som må utbedres. Blir det ikke gitt melding tapes mulig erstatningskrav overfor forsikringsselskap og sameieren er ansvarlig for all skade som skyldes forsømmelsen/forsinkelsen.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
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: 158847/ 86534097
Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 18
Gnr/Bnr: 77/176
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

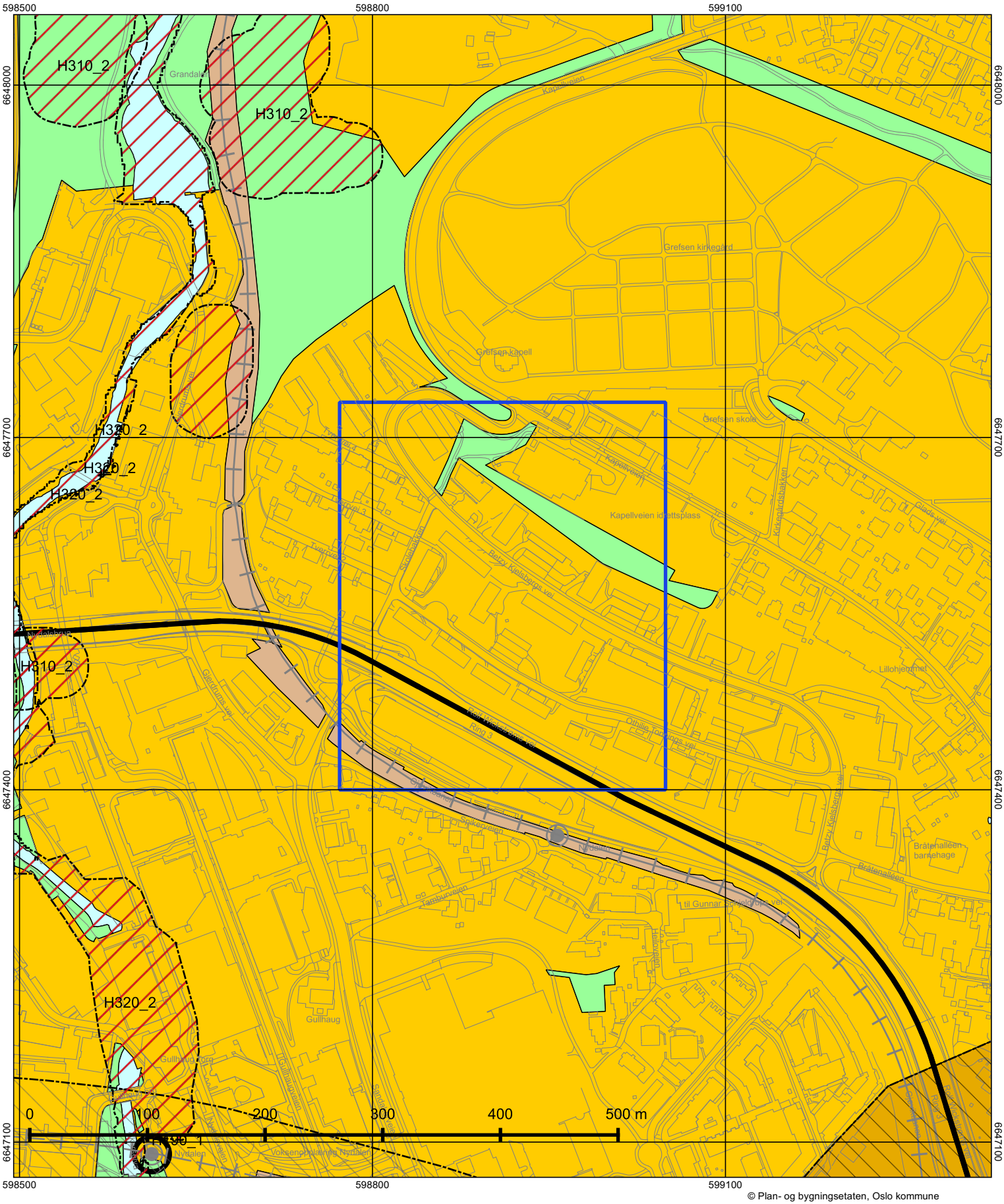
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158847/86534097
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



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

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

V130656

Instruks Byplansjefen godkjenner ark.Christiansen og Roslands forslag til blokk i 3 etg. samt skomakerverksted på gnr.77 bnr.50

V130656 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.06.1956
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195603028
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-636

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V080559

I henhold til instruks godkjennes: Dreining av blokk A og av garasje og endring av lengdeprofil vei 1302, som vist på kart datert 7/3.1959.

V080559 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.05.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195902944
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-636

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V040556N2

I henhold til instruks godkjennes Regulering av vei 1301 med svingeplass på gnr.77 bnr.52, Lillo, som vist med rødt.

V040556N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.05.1956
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195603056
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-636

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V280859N2

Instruks Ad. garasje for 30 biler på gnr.77, bnr.176, 177, vei 1301 Lillo Terrasse

V280859N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.08.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195902969
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534097
Deres ref: 9254078

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 77, BNR. 176.

Vi viser til bestilling av 02.06.2026 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

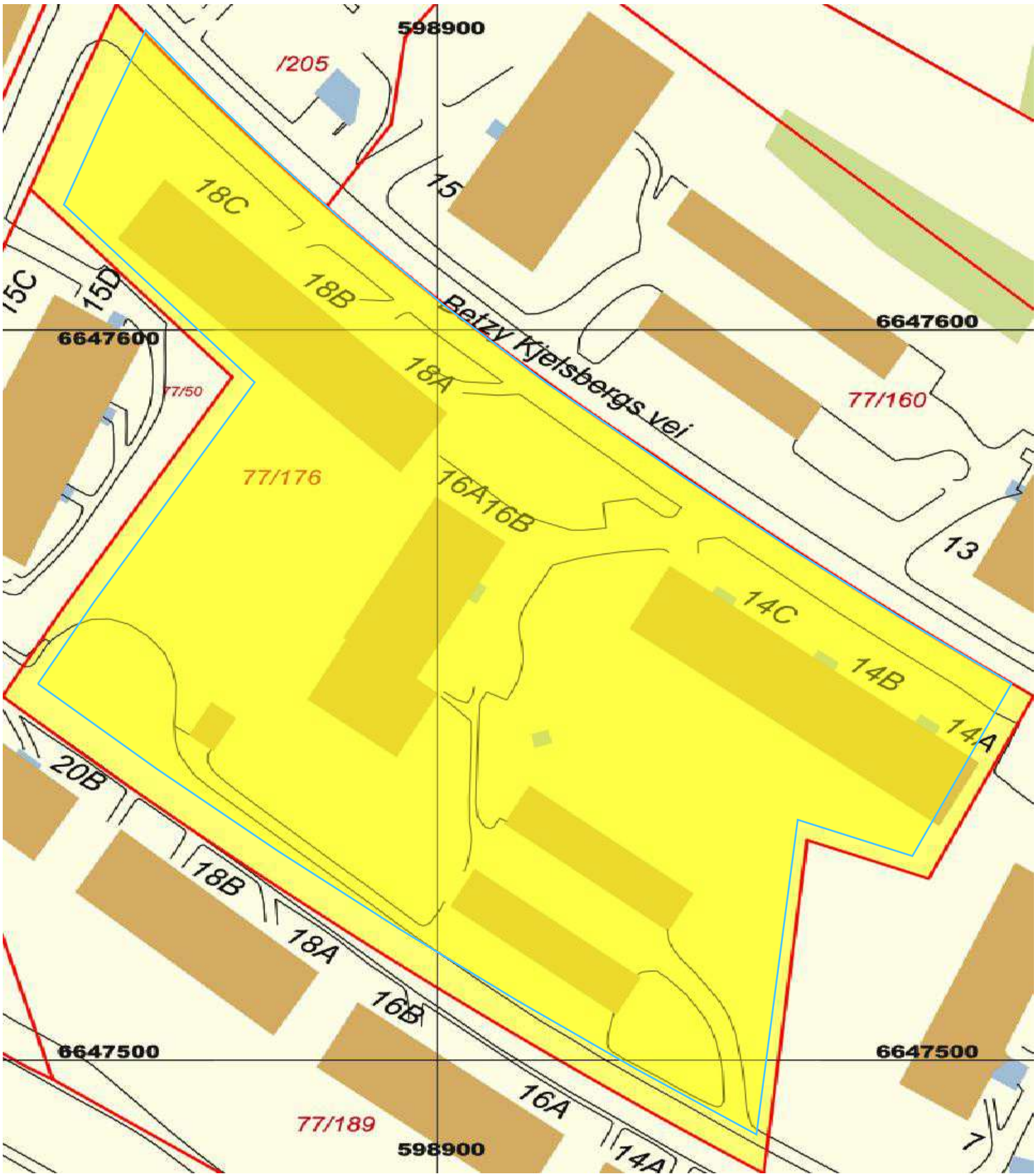
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 2. sept. 1964.

IS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 77, bnr. 176+177, Betzy Kjelsbergvei 18 A-B-C.

Journalnr.
56/2639.

Arbeidets art
Boligblokk (blokk A 7).

Avsluttende synsforretning

Bygningens art

Byggherre
Unibo Byggelag A/L, v/o.r.sakf. Ole Fr. Klövig, Stortorget 8.

Byggemelder
Christiansen og Rosland, Lökkeveien 4.

Ansvarshavende
Siv.ing. Erling Brekke, A/S Ungdomsbygg, Riddervoldsgate 2.

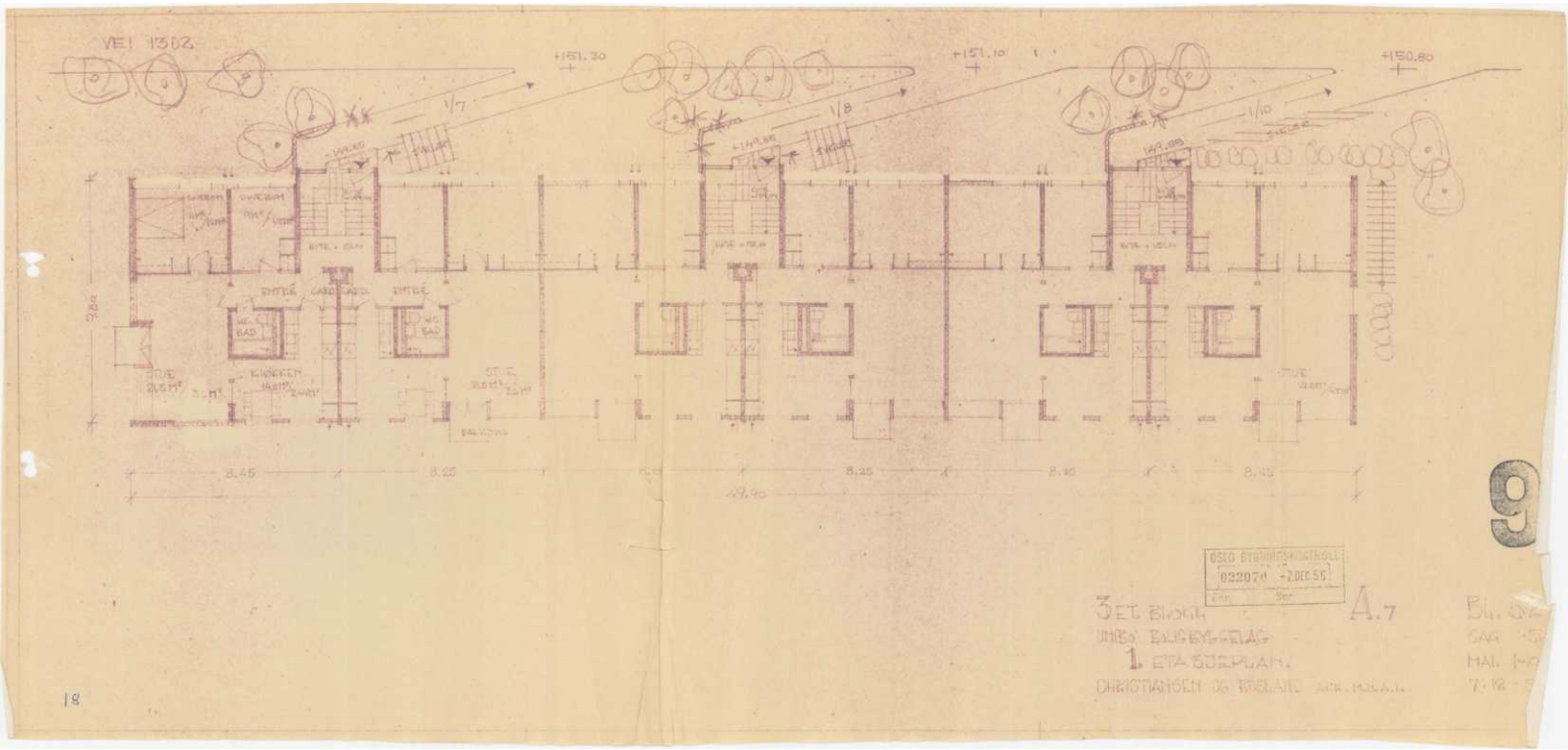
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Ivar Svensrud

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.

3000. R. A. 673/62. —



9

OSLO BYGNINGSKONTROLL
022070 -2.DEC.56
Ens Sec

3ET. BLOCK A.7
UNGD. BOLIGBYGGELAG
1. ETASJEPLAN.
CHRISTIANSEN OG ROSLAND ARK. M.N.A.L.

Bl. 9
GAV. 1:5
MAL. 1:5
V.H. 1:5

18

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ny fasadekledning

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Betzy Kjelsbergsvei 18	Gnr.77 Bnr.176+177 A-7	75/2211

Byggherre

Unibo borettslag v/
O.Fröystein,
Betzy Kjelsbergsvei 16 B

Oslo 4.

Ansvarshavende

GA/LJ

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.

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder:
Utvidelse av eksist.balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Betzy Kjelsbergs vei 18	Gnr.77/bnr.176	87/1483

Byggherre

Unibo Sameie
Betzy Kjelsbergs vei 14,16,18

0486 OSLO 4

ARJ/nb

Ansvarshavende

Ing. Tor Hovland
Kr.Stensrud & Søn A/S,
Boks 2915 - Tøyen,
0608 OSLO 6

Dato
23.sept.1988

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

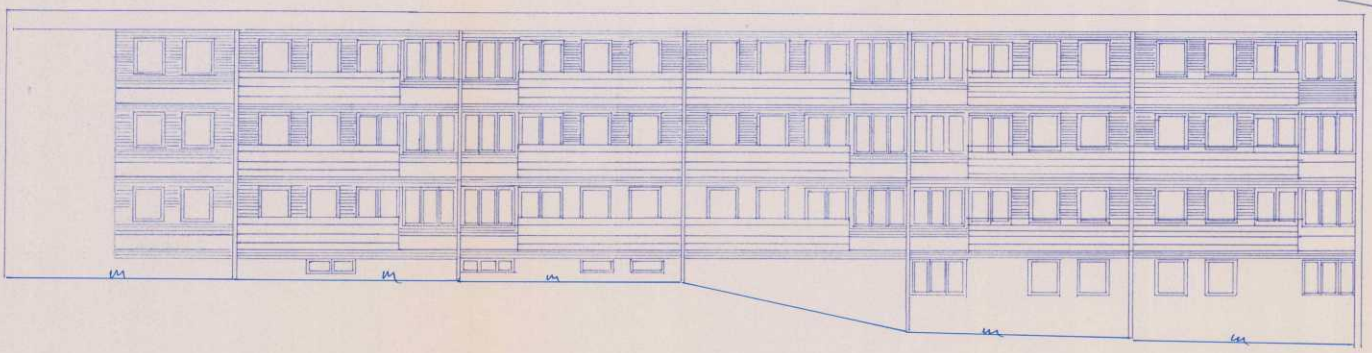
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

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

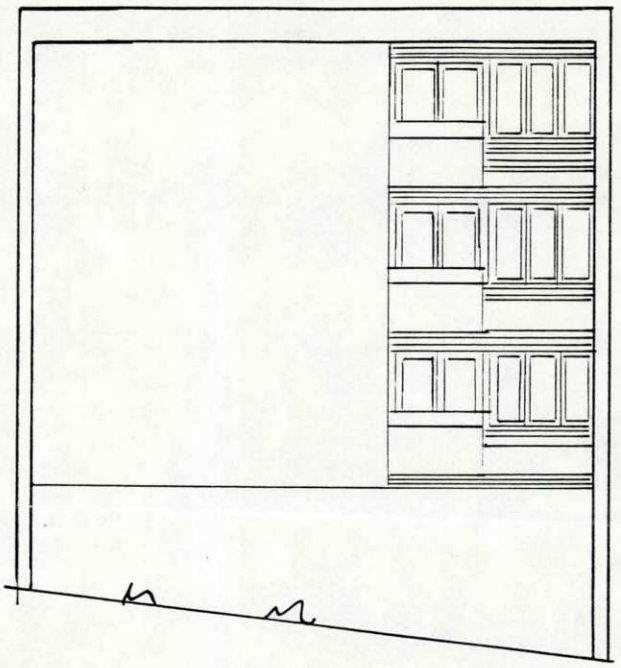
Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
22-05-1987

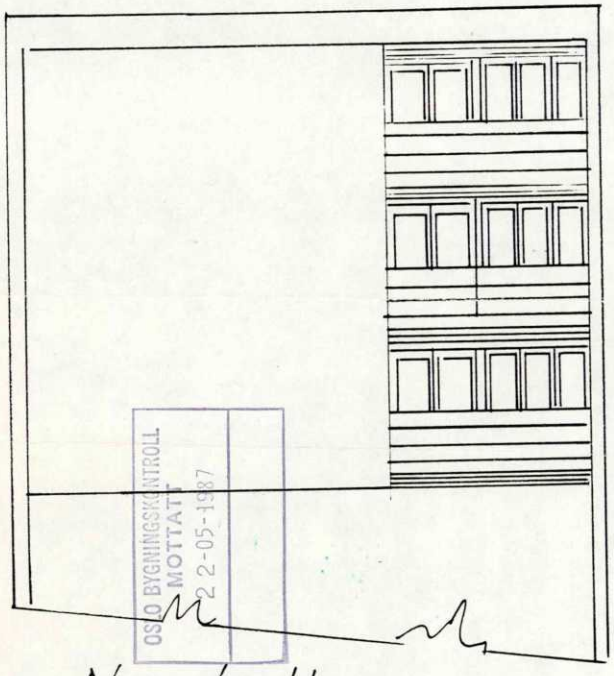


Unibo sameie - nye balkonger
Betzy kjelsbergsvn. 18
Fasade syd 18.5.87 T.H
M 1:100

STENSRUD
KR. STENSRUD & SØN A/S
Økernveien 9
Postboks 2915 Tøyen, 0608 Oslo 6
Telefon: (02) 68 68 10



Eks. balkonger
inntegnet



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22-05-1987

Nye balkonger
inntegnet

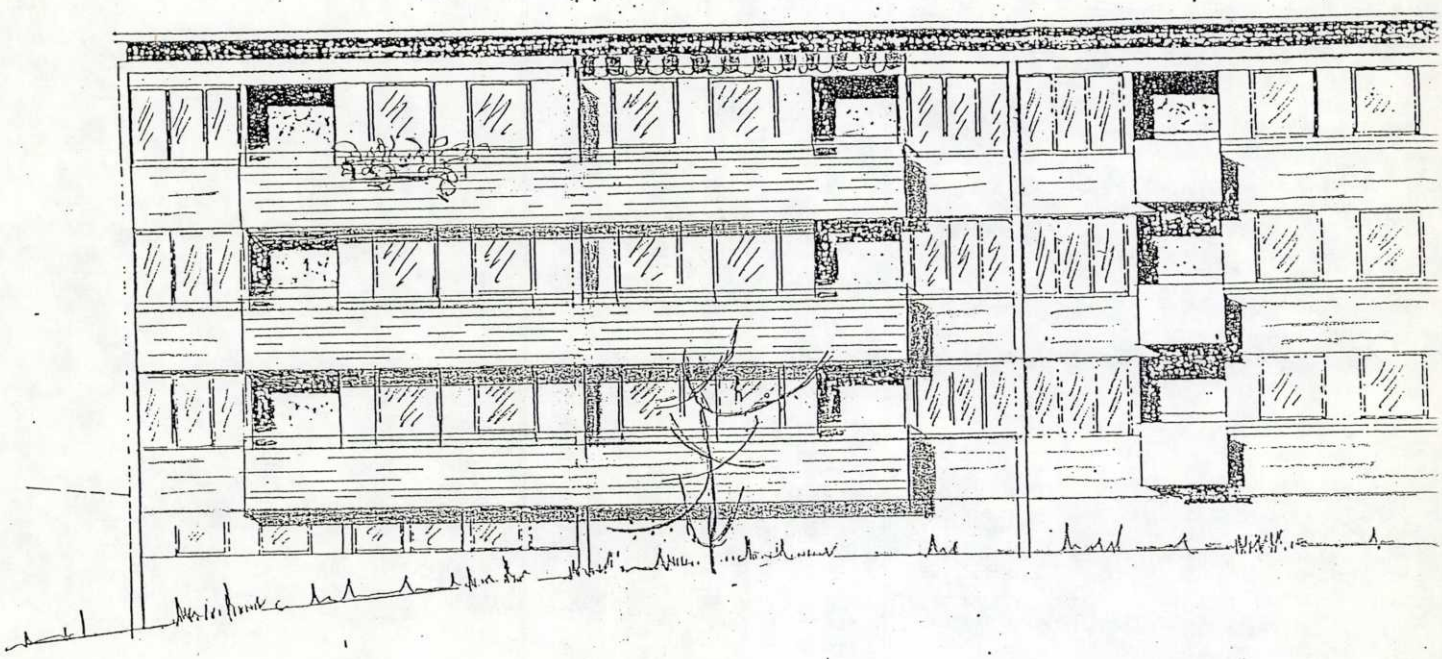
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.

Unibo sameie
Betzy Kjelsbergsvn. 18
Fasade Vest

Målestokk 1:100	Tegn.	18.5.87
	Dato	
	Kfr.	T.H
Erstatning for:		

STENSRUD
KR. STENSRUD & SØN A/S
Økernveien 9, 0653 Oslo 6 Tlf.(02) 68 69 10

Erstattet av:



Typisk fasade tegn. nr. 1

STENSRUD
KR. STENSRUD & SØN A/S

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 20.08.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201113706-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nina Marie Fjose	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BETZY KJELSBERGS VEI 18	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 18

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.

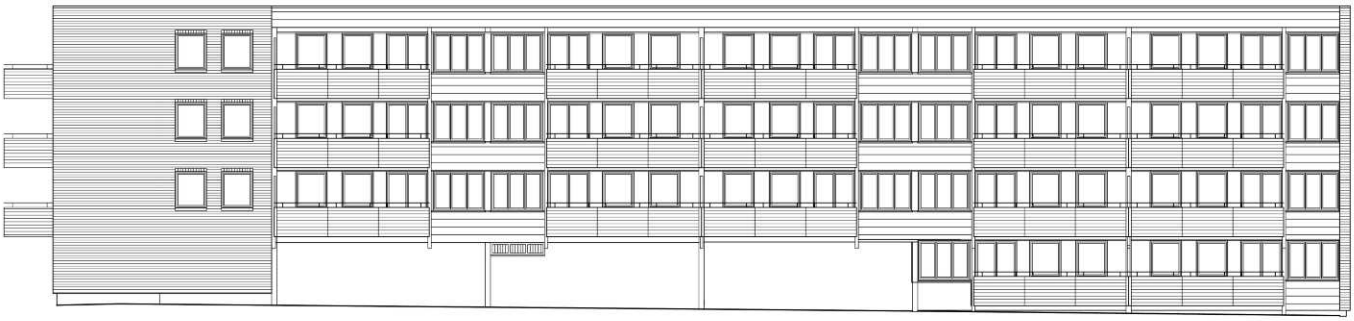
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.08.2013 av:

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

Vedlegg: Orientering om klageadgang

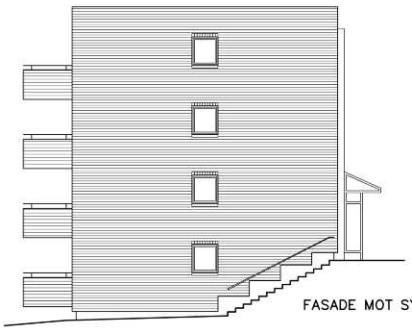
Kopi til:
Unibo sameie, Betzy Kjelsbergs vei 14-16-18, 0486 OSLO, doeving@online.no



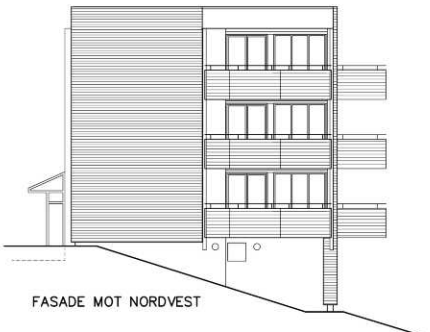
FASADE MOT SYDVEST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT NORDVEST

indeks:	revisjonen gjelder:	dato:	sign:	kontr:
status:		dato:	sign:	kontr:
RAMMESØKNAD		29.09.11	EO	

prosjektnavn:

508 UNIBO

adresse: gnr/bnr.:

BETZY KJELSBERGS VEI 14,16,18 77/176
0486 OSLO

tiltakshaver:

UNIBO SAMEIE

tiltak:

REHABILITERING FASADER

innhold: mål:

BETZY KJELSBERGS VEI 18

EKSISTERENDE FASADER 1:100

sak. nr: tegn. nr: indeks:

510 A05

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
RYDERN ALLE 5 0257 OSLO 22 55 69 70
e-post: erik.ottesen@togark.no

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 77 Bnr.: 176 Fnr.: Snr.: 45

Adresse(r):

Gateadresse:	Betzy Kjelsbergs vei 18 B
Gatenr:	10577
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0486 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:07.05.2026 kl. 16.47

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1991/29275-1/105 12.06.1991	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1985/25129-4/105 03.05.1985	ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN
OPPTRINNSRETT TIL
SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90 %
AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1957/2646-1/105 06.03.1957	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 176
1957/9806-2/105 24.08.1957	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 176
1957/15381-2/105 10.12.1957	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 176

1957/15382-1/105 10.12.1957	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 176
1957/15383-2/105 10.12.1957	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 176
1961/384-1/105 11.01.1961	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 176
1961/813-2/105 23.01.1961	BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 176

GRUNNDATA

1959/990158-1/105 19.10.1959	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR.77 BNR.180.

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1984/990755-1/105 20.08.1984	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR.77 BNR.177. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1985/25129-2/105 03.05.1985	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 45 Formål: Bolig Sameiebrøk: 120/6844 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 60 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

13.MAI 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 ~~gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i~~ § 5 nr. 4, tredje ledd, og meddelt at 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 ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

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

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
pr. Eierne av gnr. 77, bnr. 176 i Oslo

Bjørn Tønder
ifølge fullmakter

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 gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

4.

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



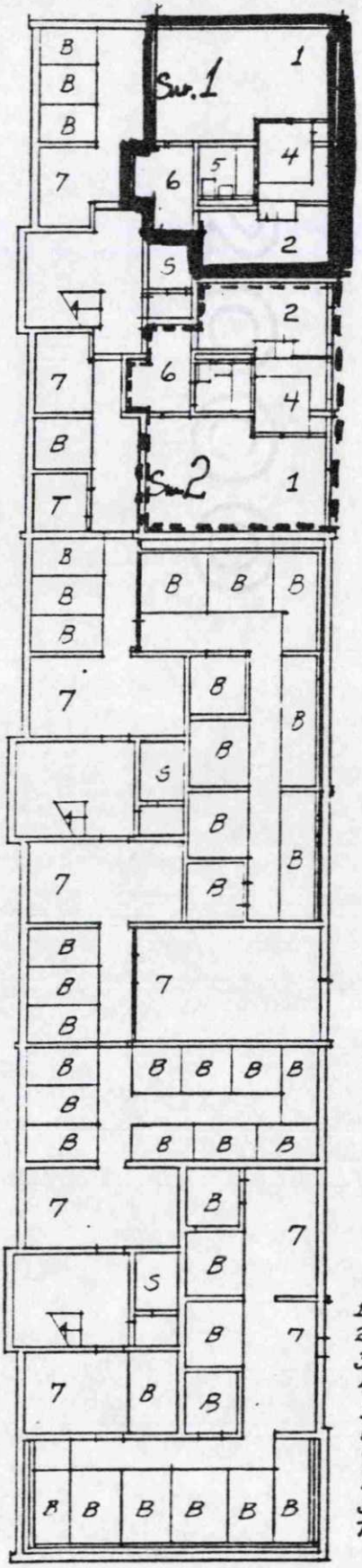
Eierne av gnr. 77, bnr. 176 i Oslo

BJørn Tønder
ifølge fullmakt

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

5.

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



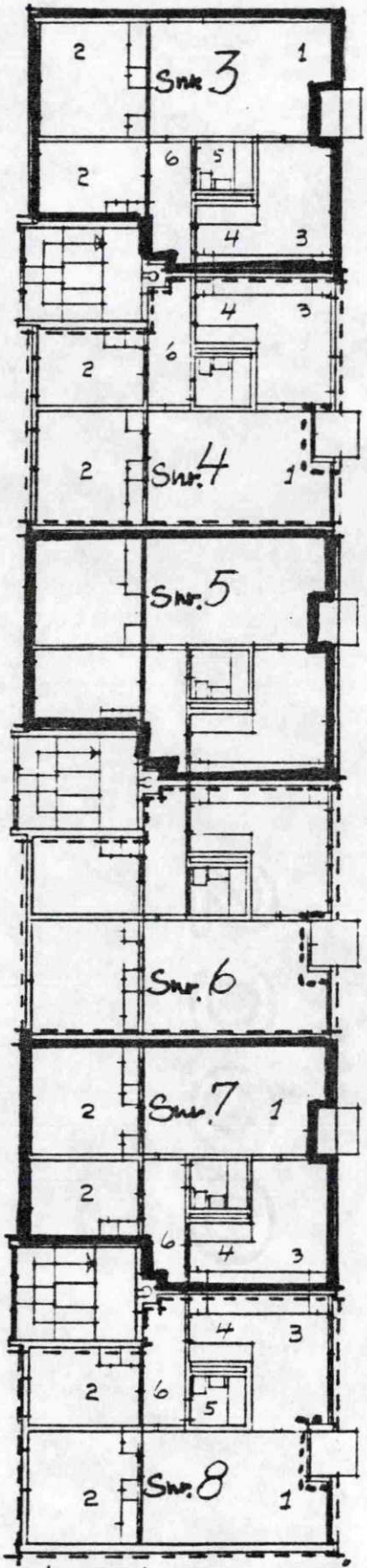
1: STUE
2: SOVEROM
3: SPISEPLASS
4: KJØKKEN
5: BAD/WC
6: ENTRE
7: FELLESROM
B: BOD
S: SØPPELROM
T: TAVLEROM

KJELLER

MÅL = 1:200

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

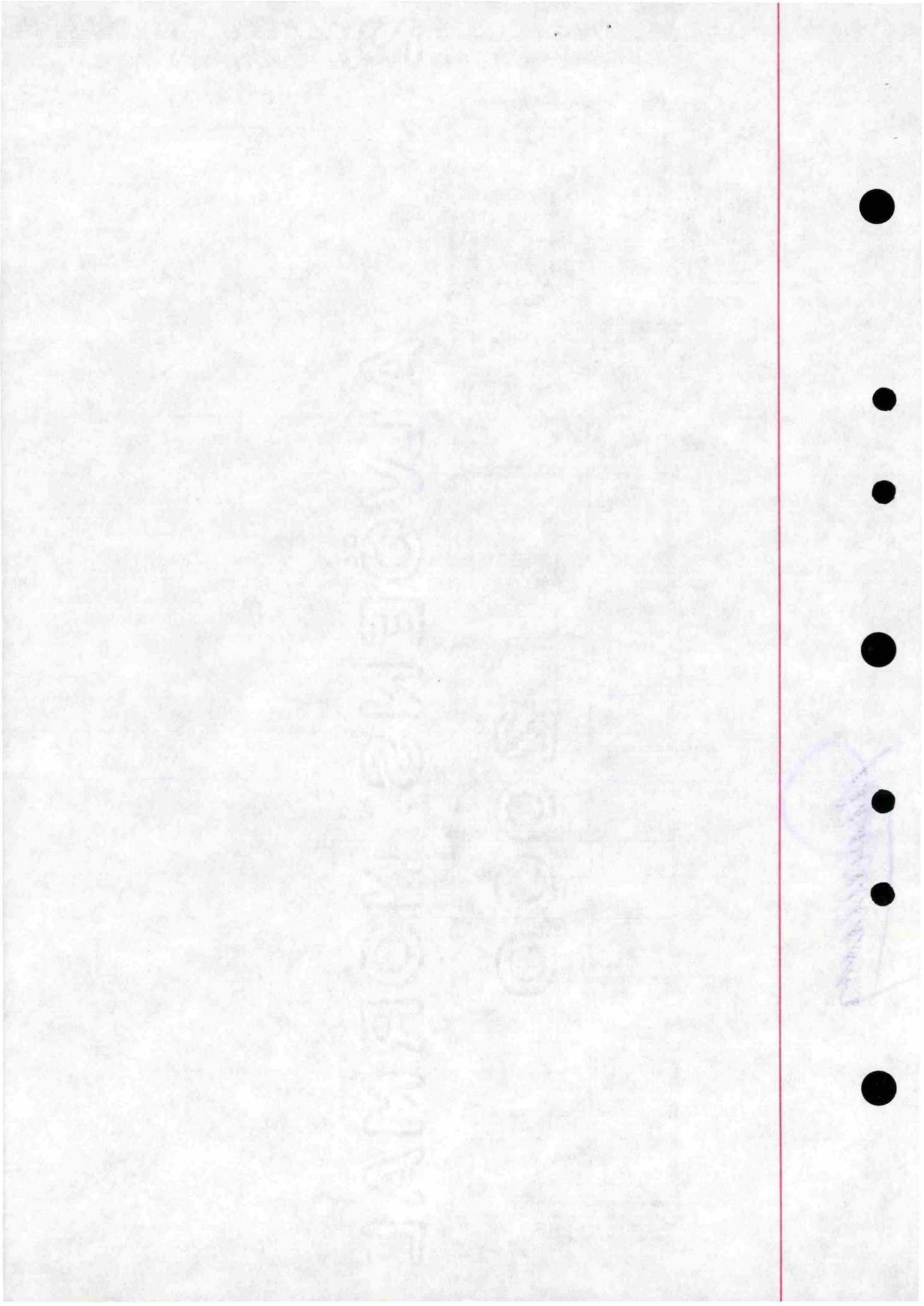
G.NR. 77, B.NR. 176. BETZY KJELSBERGS VEI 14 6.
1. ETASJE MED SEKSJONENE 3-8.



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

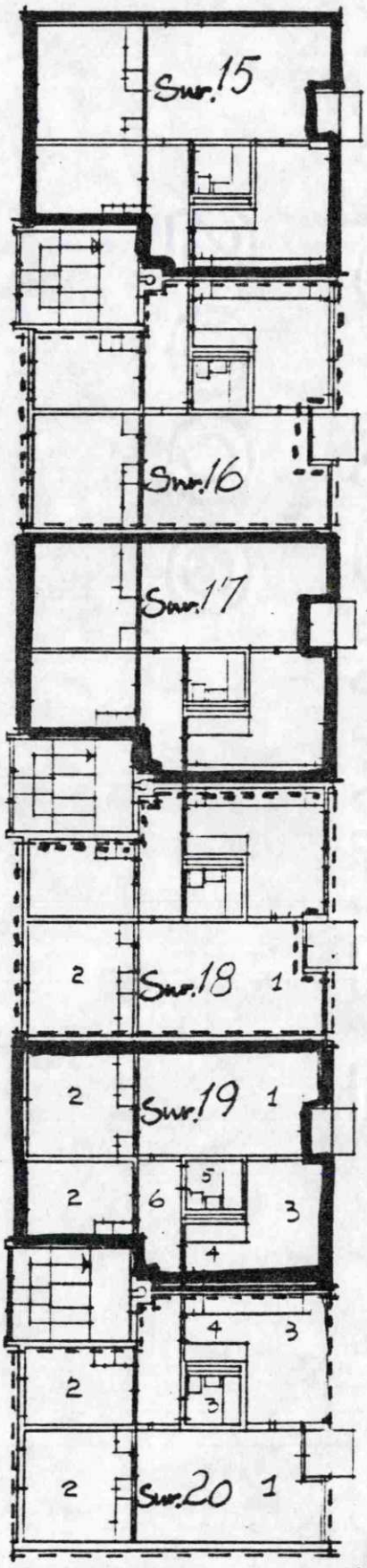
1. ETASJE MÅL = 1:200

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



8

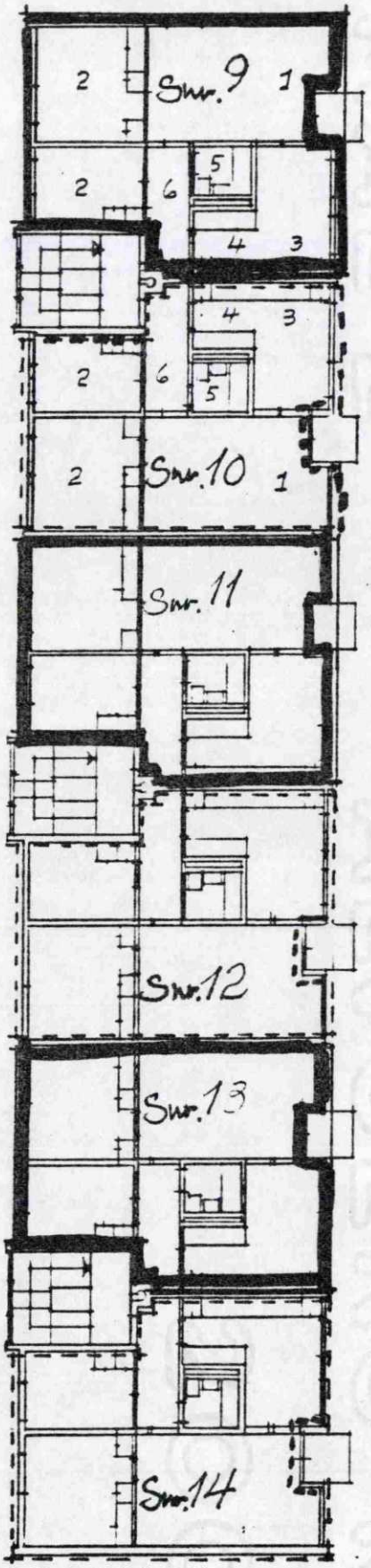
G.NR. 77, B.NR. 176. BETZY KJELSBERGS VEI 14
3. ETASJE MED SEKSJONENE 15 - 20



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

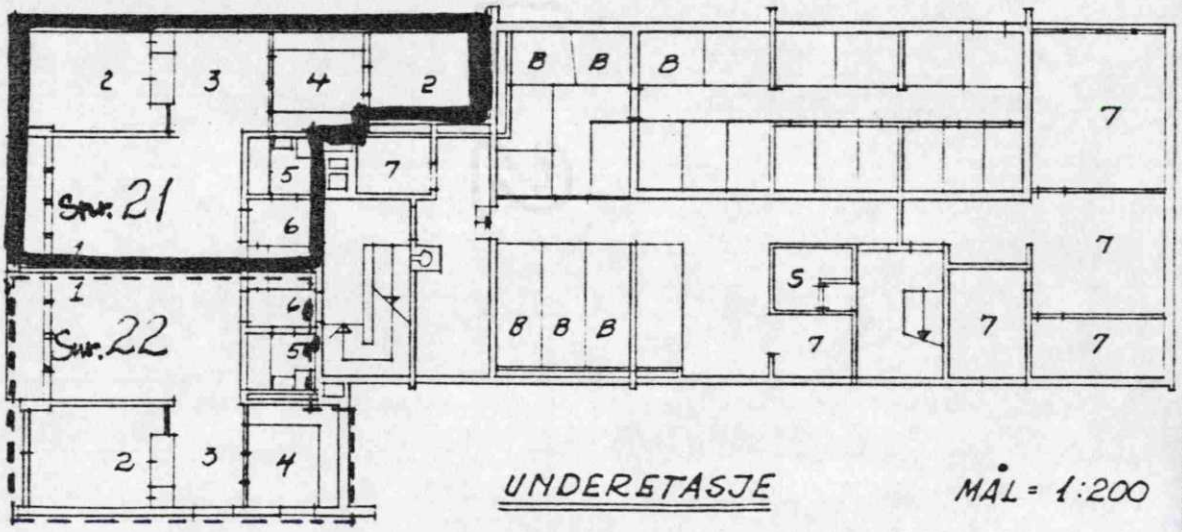
MÅL = 1:200

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



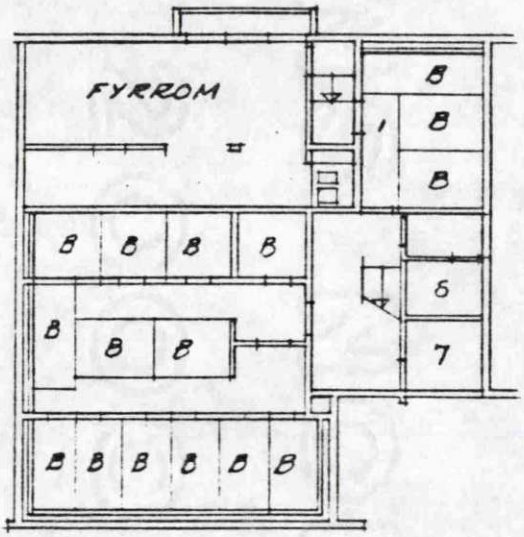
UNDERETASJE MÅL = 1:200

7: FELLESROM
8: BOD
9: SØPPELROM

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

10

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



KJELLER

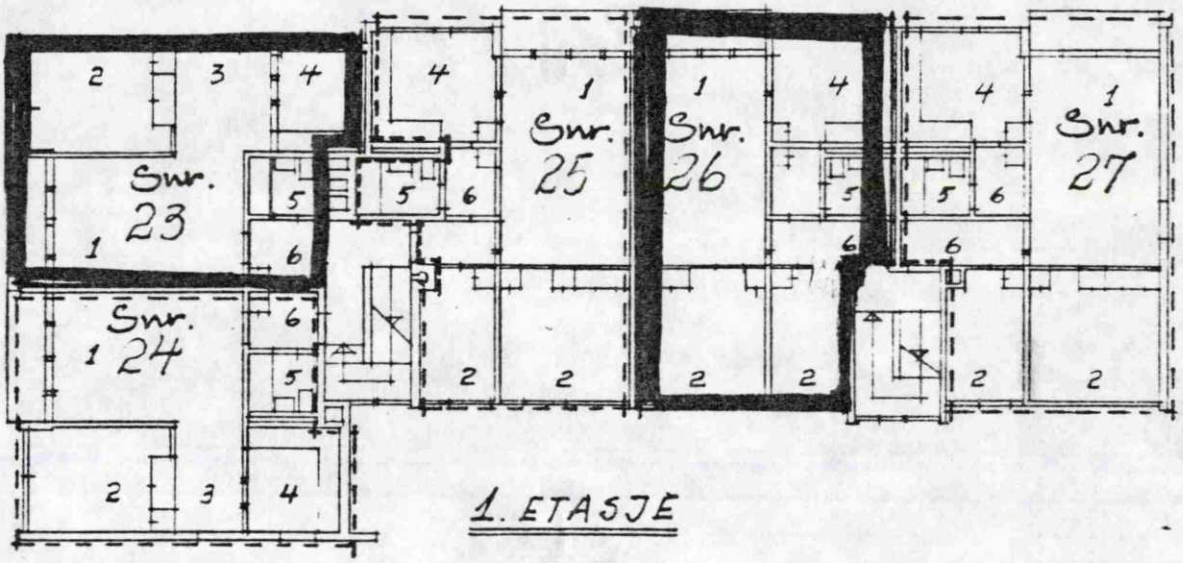
7: FELLESROM
8: BOD
9: SØPPELROM

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

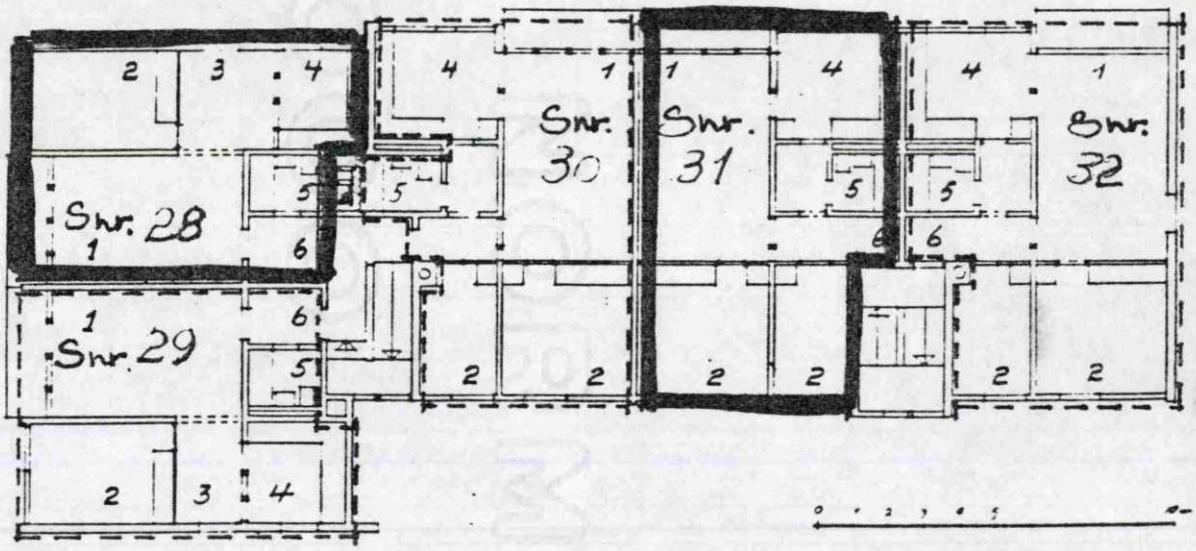
1: STUE
2: SOVEROM
3: SPISEPLASS
4: KJØKKEN
5: BAD/WC
6: ENTRE

MÅL= 1:200

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

12

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



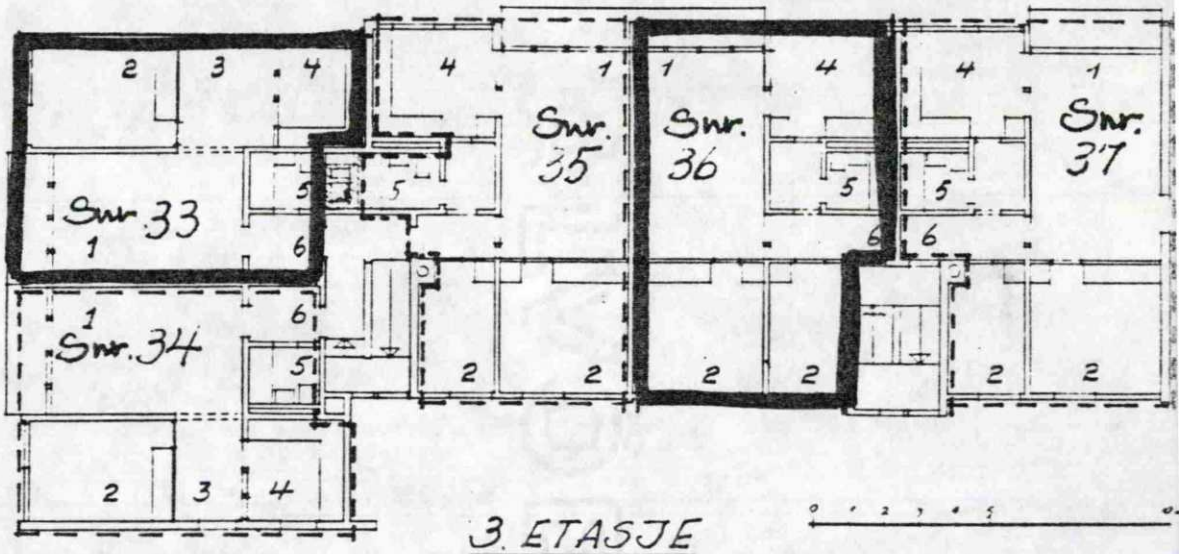
2. ETASJE

MÅL = 1:200

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

13.

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



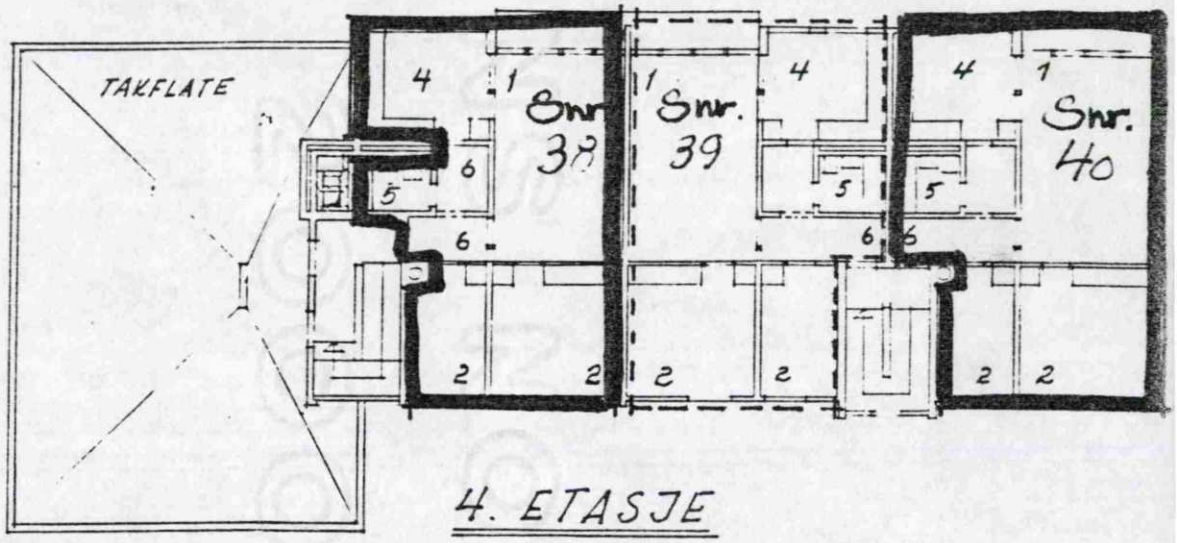
3. ETASJE

MÅL = 1:200

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

14.

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



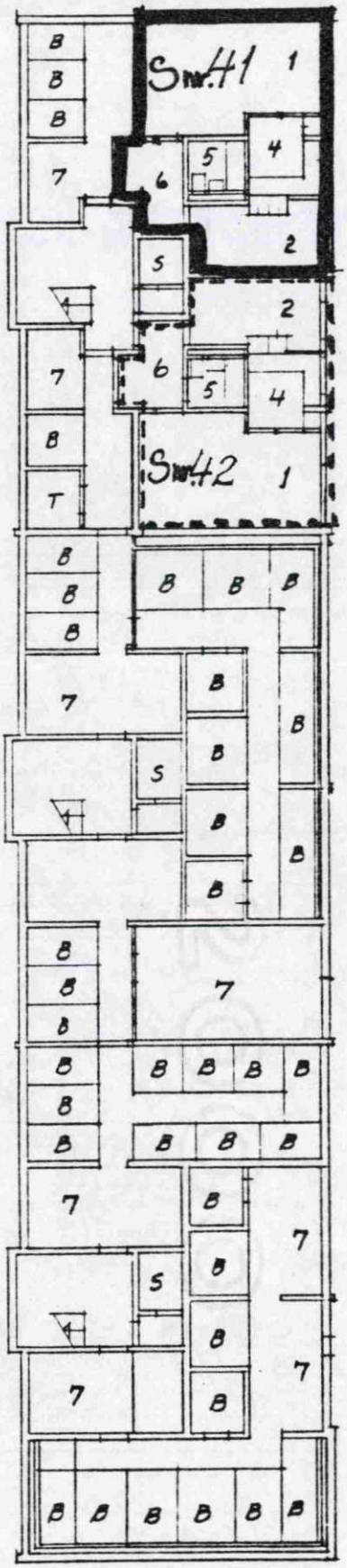
4. ETASJE

MÅL = 1:200

Riktig gjengart 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: ENTRE
7: FELLESROM
B: BOD
S: SKAPPELROM
T: TAVLEROM

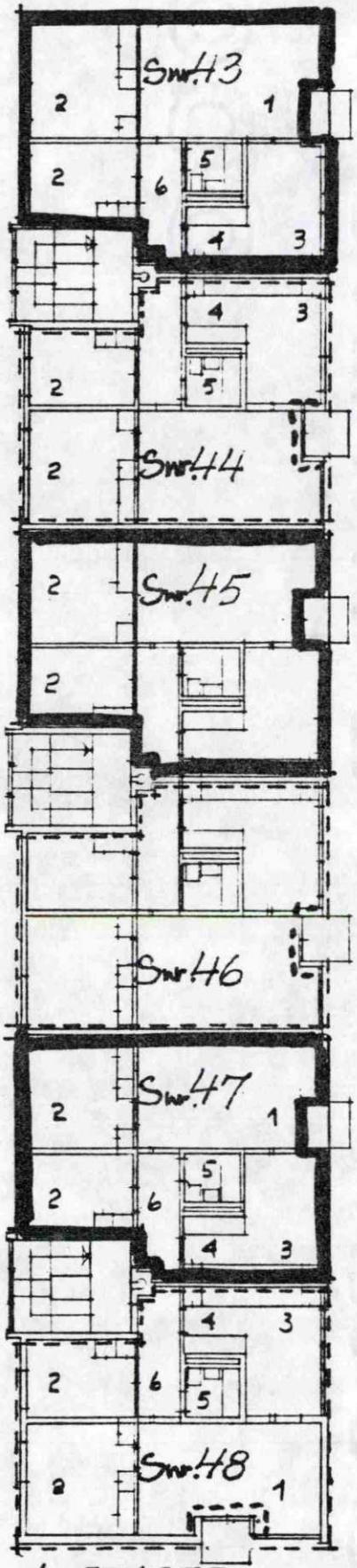
KJELLER

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



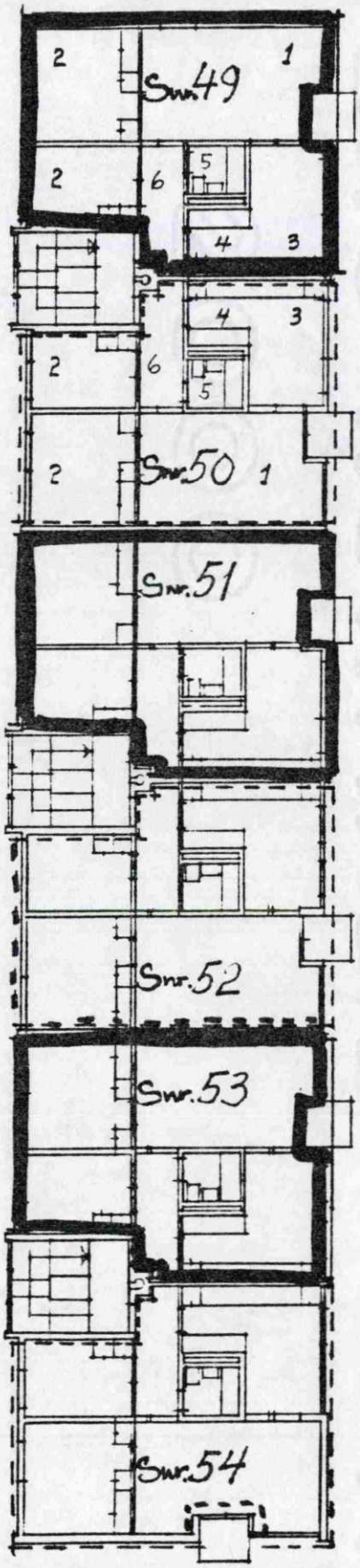
1: STUE
2: SOVEROM
3: SPISEPLASS
4: KJØKKEN
5: BAD
6: ENTRE

1. ETASJE MÅL = 1:200

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

17

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

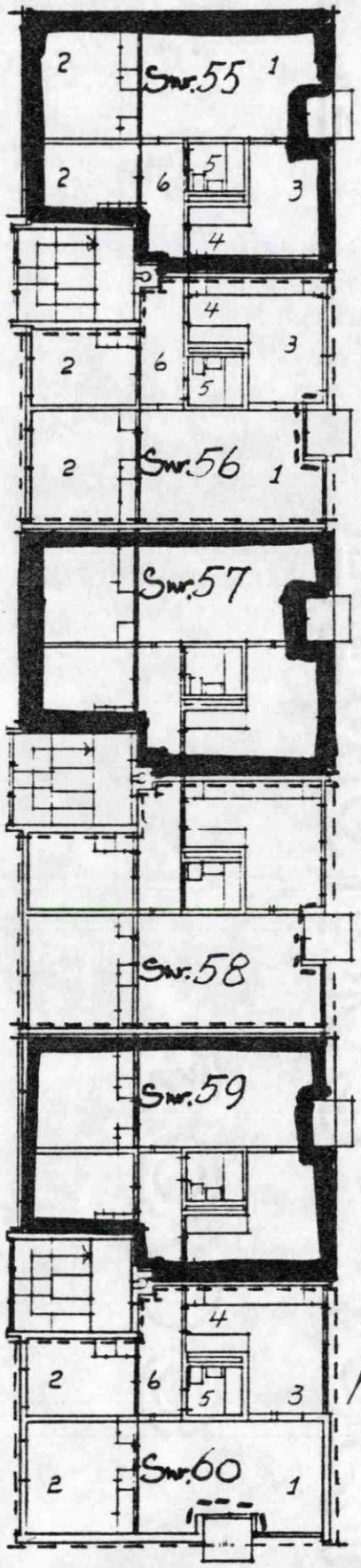


2. ETASJE

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

Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

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

Bjørn Tønder
ifølge fullmakt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/2646/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 09:11

Unibo Byggelag A/L v/o.r.sakf.Ole Fr.Klövig, Stortorget 8, Oslo.

Erklæring.

29/1 57.

6 MAR 1957 2646

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Vei nr. 1302, Lillo Terrasse. g.nr. 77 – b.nr. 176+177 i Oslo
Bl.A 6 -A 7 og C 7.

gis herved tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår:

1. Vei nr.1301 opparbeides midlertidig med 5 m bred kjörebane og 2 m bredt fortau.-
Vei nr.1302 opparbeides med 6 m bred kjörebane og 2 m bredt fortau
Kloakk anlegges i begge veier.-

2. Eieren forplikter seg videre når Oslo kommune forlanger det, å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter byplankontorets bestemmelser.
5. For eierens plikt etter pkt. 1 er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, forbeholder kommunen seg å la arbeidet utføre for eierens regning samt disponere sikkerheten til dette formål.

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 27 februar 1957

for Unibo Byggelag A/L

Erik Bilberg Berit Rinnan

Halle Sandmo

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

....., den ..... 19.....

O. V. V. Bl. 39 a. 1000. 1-56. J. & N.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/9806/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 09:11

24 AUG 1957 9606.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. gr. nr. 77 br. nr. 176 nr. 16 vei 1302 blokk A-7 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

UNIBO BYGGELAG A/L
Erik Bilberg
Kjell Kvinn Halle Sandmo
Skjøteinnehaver.

Oslo, den 22.1.8. 19.57.

UNIBO BYGGELAG A/L
Erik Bilberg
Kjell Kvinn Halle Sandmo
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

10 DEC 1957 /5381.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, som eier av eiendommen matr.nr. 14-16, gr.nr. 77, br.nr. 176, vei 1302, bl. A7 - A6 - C7, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Salg av deler av eiendommen, matr.nr. 14-16, gr.nr.77, br.nr.176, vei 1302, bl. A7 - A6 - C7, tillates ikke för der til Oslo vann- og kloakkvesen er sendt inn nödvendige tinglyste erklæringer vedrörende felles vann-, kloakk- og drensledninger med tilhörende innretninger eller der er foretatt de omlegginger av ledningsnettet som er nödvendig for å få opphevet ethvert fellesskap.

For Unibo byggelag a/l. Erik Bilberg Per Aagaard
Hjelt Kvinnen
T. Lorentzen
Berit Rinnan

Eier av matr.nr.14-16, gr.nr.77,
br.nr. 176, vei 1302,
bl. A7 - A6 - C7.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. betalt.

Oslo byskriverembete distrikt / 1957.

10 DEC 1957 15382.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. ..gr..nr..77..br..nr..176 nr.14-16 vei 1302..blokk A-6..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

UNIBO BYGGELAG A/L
Erik Billberg
Kjell Kvinn, Halle Sandmo
Skjøteinnehaver.

Oslo, den 22./8. 19.57.. UNIBO BYGGELAG A/L
Erik Billberg
Kjell Kvinn Halle Sandmo
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

10 DEC 1957 /5383.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. gr. nr. 77, br. nr. 176, nr. 14-16 vei 1302, blokk C - 7, ~~gate/vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

UNIBO BYGGELAG A/L Oslo, den 22.8. 1957: UNIBO BYGGELAG A/L

Erik Billberg Kjell Kvien Halle Sandmo

Skjøteinnehaver.

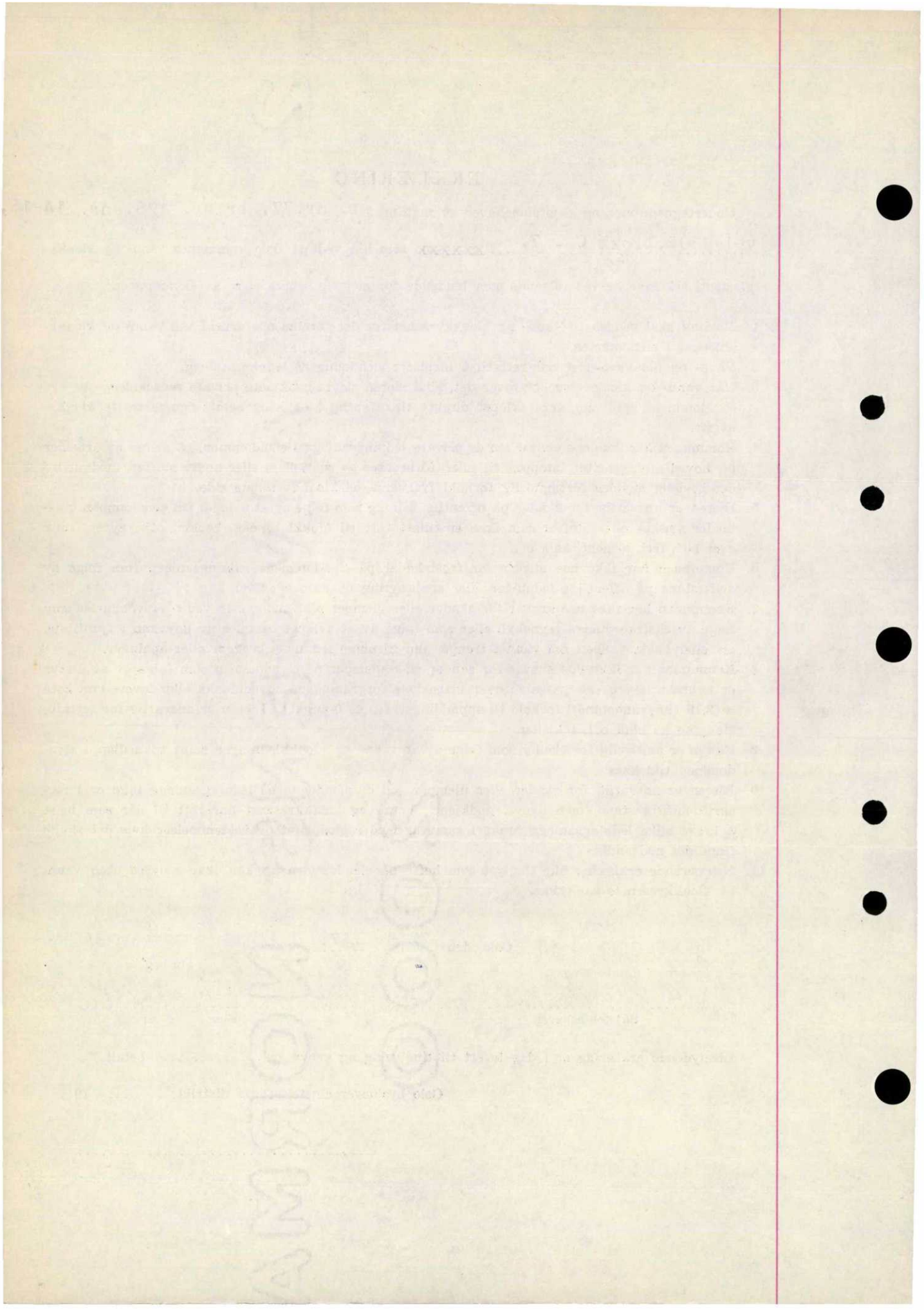
Erik Billberg Kjell Kvien Halle Sandmo

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/384/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 09:12

11 JAN. 1961 384/90

Verdi kr. 100,–

FELLESERKLÆRING

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av etternevnte eiendommer i Oslo vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendommer Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 2. november 1960 for overtagelse av

Vei 1302, Betzy Kjelsbergs vei,
vei 1307, Othilie Tonnings vei
vei 389, Bråtenalleen, fra vei 1302 ca. 70 m østover

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for kommunens regning som varig heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo, den 10. januar 19 61

O.V.V. Bl. 51. - R. A.

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
77	169	A/L Vassdragsvesenets Borettslag	A/L Vassdragsvesenets Borettslag
77	170	A/L Stubbe Borettslag	A/L Stubbe Borettslag
77	171	A/L Forsvarets Bygningstekniske Korps' Borettslag	
77	160	OSLO BOLIG OG SPAREBANK	OSLO BOLIG OG SPAREBANK
77	172, 173, 174	A/L Samvirkefunksjonærenes Borettslag	A/L Samvirkefunksjonærenes Borettslag
77	176	UNIBO BYGGELAG A/L	UNIBO BYGGELAG A/L
77	177		
77	189	OSLO BOLIG OG SPAREBANK	OSLO BOLIG OG SPAREBANK

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/813/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 09:12

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
Byggherrens underskrift.

UNIBO BYGGELAG A/L
Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

000 - R. A. - 9-60.

Oslo

Utskriftsdato: 08.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 08.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-77/176/0/45 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Betzy Kjelsbergs vei 18B 0486 OSLO
Fakturamottaker:	Heiberg Eli Sivart Betzy Kjelsbergs Vei 18b 0486 OSLO
Eiernavn:	Heiberg Eli Sivart

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Betzy Kjelsbergs vei 18 B, 0486 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 176, Snr. 45, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260134

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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